

aktiv.



Reealleen 18, 7506 STJØRDAL

**Lys og pen 2-roms leilighet i
2. etasje | Sentral beliggenhet i et
attraktivt område | Terrasse**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Lars Valstad

Mobil 957 37 870

E-post lars.valstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal. TLF. 918 27 913

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-
Omkostn.: Kr 56 140,-
Total ink omk.: Kr 2 246 140,-
Felleskostn.: Kr 2 150,-
Selger: Liv-Heidi Koen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Selveier
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 40/44 kvm
Tomtstr.: 2269.7 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 1004
Snr. 23
Oppdragsnr.: 1704260008

Lys og pen 2-roms leilighet i 2. etasje | Sentral beliggenhet i et attraktivt område |

Aktiv Eiendom v/Lars Valstad har gleden av å presentere Reealleen 18. En velholdt og fin leilighet med praktisk planløsning, med en sentral beliggenhet.

Noen kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- Fin beliggenhet med kort vei til sentrum og nærbutikk
- Flislagt bad med gulvvarme
- Integrerte hvitevarer på kjøkken
- Store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys
- Arealeffektiv og moderne innredet
- Lave felleskostnader hvor kommunale- og renovasjonsutgifter inngår
- Trivelig veranda med kveldsol

Velkommen til hyggelig visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	49
Energiattest	55
Nabolagsprofil	80
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 44 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 40 kvm Teknisk rom/bod, bad, soverom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet. Bodarealer som er medregnet i rapporten er som følge av opplysninger gitt av selger, det er ikke kontrollert om arealene er tinglyst på seksjon/eier. Det oppfordres ytterligere undersøker ang dette

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2269.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, steinlagte gangveier samt asfalterte internveger og

parkeringsarealer.

Beliggenhet

Meget sentralt beliggende rett øst for sentrumskjernen med kort avstand til bl.a. kjøpesenter, handlegater, bevertningsteder og kulturtilbud. Kort gangavstand også til barneskole, ungdomskole, videregående skoler og idrettsanlegg. Kun 500 meter til nærbutikk.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen på finn.no. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet ved fellesvisning

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i nærheten.

Skolekrets

Fosslia

Offentlig kommunikasjon

Ca. 700 meter fra leiligheten ligger Husby bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Lyngmo Eiendom og Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Vindu med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2015

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

Ja

Tregt vindu og verandadør på stue. Glass på verandadør har mulig punktert glass.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ble gjort forsøk på å justere verandadør av privatperson.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Trøndelag Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny stikkontakt ved platetopp og komfyr, på innsiden av skapet.

Ny platetopp og komfyr

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: entré, bod, kjøkken, stue, bad og soverom. I tillegg har leiligheten kjellerbod.

Standard

Innvendig overflatestandard:

Stue:

Parkettgulv, malte slette vegger og malt slett himling.

Innehar panelovn.

Kjøkken:

Parkett på gulv, malte Slette vegger og malt slett himling.

Kjøkken innredning med over-og benkeskap. Skrog med slette fronter og laminert benkeplate, fliser på vegg over benkeplate. Integrerte hvitevarer er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og plate opp.

Bad:

Fliser på gulv, fliser på vegg og malt slett himling.

Innredning med servant, dusjhjørne med glassdører og dusja dyr mot dem på vegg, gulvmontert toalett og kran og avløp for vaskemaskin.

Innehar varme i gulv.

Soverom:

Parkett på gulv, malte slegger og malt slett himling.

Innehar garderobeskap.

Teknisk rom:

Belegg på gulv, malte slette vegger og malt slett himling.

Sikringsskap, vannfordelingsskap og varmtvannsbereder er plassert på rommet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Overordnet faglig vurdering: Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer / dører:

Det ble observert rennmerker mellom glass i vindu på balkongdør. Et punktert vindu betyr at tetningen mellom glasslagene i et isolerglass har sviktet. Når vinduet er punktert, mister det isolasjonsevnen. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer/ balkongdør. Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm og må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører. Balkongdør tar relativt kraftig i karm og er vanskelig å lukke.

Vindu til venstre på stue har en mindre skade nede til venstre på innsiden. Det er noe svellinger i foringer på vindu. Trolig etter vannsøl ved vanning av planter.

Bad - Totalvurdering av overflater:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall på gulv i våtrom.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgraden er gitt med bakgrunn i at det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen og alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/

sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke internett og kabel-TV er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Sameiet har parkering på oppstillingsplasser, uten fast merking. Det er ikke tilrettelagt for el-billading.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 79935653

Radonmåling

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 190 000

Omkostninger kjøper

2 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

54 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

56 140 (Omkostninger totalt)

68 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 246 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 258 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 260 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Stjærdal kommune har pt. ikke eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 518 826 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 075 304 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Hegra sparebank i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Boenheten

Eierbrøk

1/24

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, renovasjon, felles strøm og renhold, kabelTV/bredbånd, felles forsikring

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 150

Sameiet

Sameienavn

Husby Kvartal

Om sameiet

Sameiet Husby Kvartal består av til sammen 24 seksjoner fordelt på 3 bygg.

Regnskap/budsjett

I følge regnskap for 2025 hadde sameiet et årsresultat/overskudd på kr. 94 292,- som ble overført til egenkapital. Sameiet hadde pr. 31.12.2025 kr. 588 160,- i egenkapital. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vasking av fellesareal utføres av beboerne etter oppsatt liste. I følge husordensreglene vil seksjonseiere som ikke utfører sine forpliktelser ilagt et gebyr fra sameiet. Alle sameierne er ansvarlig for å holdet fellesarealet pent og ryddig. Pålegg om deltagelse på sameiets dugnader. Se husordensregler og vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Eika Økonomi Midt-Norge AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 1004, seksjonsnummer 23 i Stjørdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Heftelser i eiendomsrett:

1964/971-3/67 20.02.1964 RETTIGHET

Rettighetshaver: STJØRDAL KOMM VANNVERK

LØPENR: 2065783

LEIEAVTALE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5035 GNR: 102 BNR: 1004

GRUNNDATA

2007/1068570-1/200 24.12.2007 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 23

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/24

2018/169161-1/200 01.01.2018

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1714 GNR: 102 BNR: 1004 FNR: 0 SNR: 23

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2008/97131-1/200 04.02.2008 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 5035 GNR: 102 BNR: 966

Bestemmelse om vann og kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert av Stjørdal kommune den 09.12.2008

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.12.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei til fellesareal. Kommunalt vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende regulering med planID 5035 1-154-A Husbyhagen delområde B4. I følge kommunen er det ingen reguleringer som er planlagt i området rundt eiendommen pr. 31.07.2024. Kopi av

reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Sameierne kan fritt leie ut sine eierseksjoner.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale. Angi ønske i budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedspakke basis kr 13 900,-, søk i registre kr 1 850,- og

visninger kr 2 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 335,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lars Valstad

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

lars.valstad@aktiv.no

Tlf: 957 37 870

Oppdragstaker

Aktiv Stjørdal AS, organisasjonsnummer 999 079 377

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal

Salgsoppgavedato

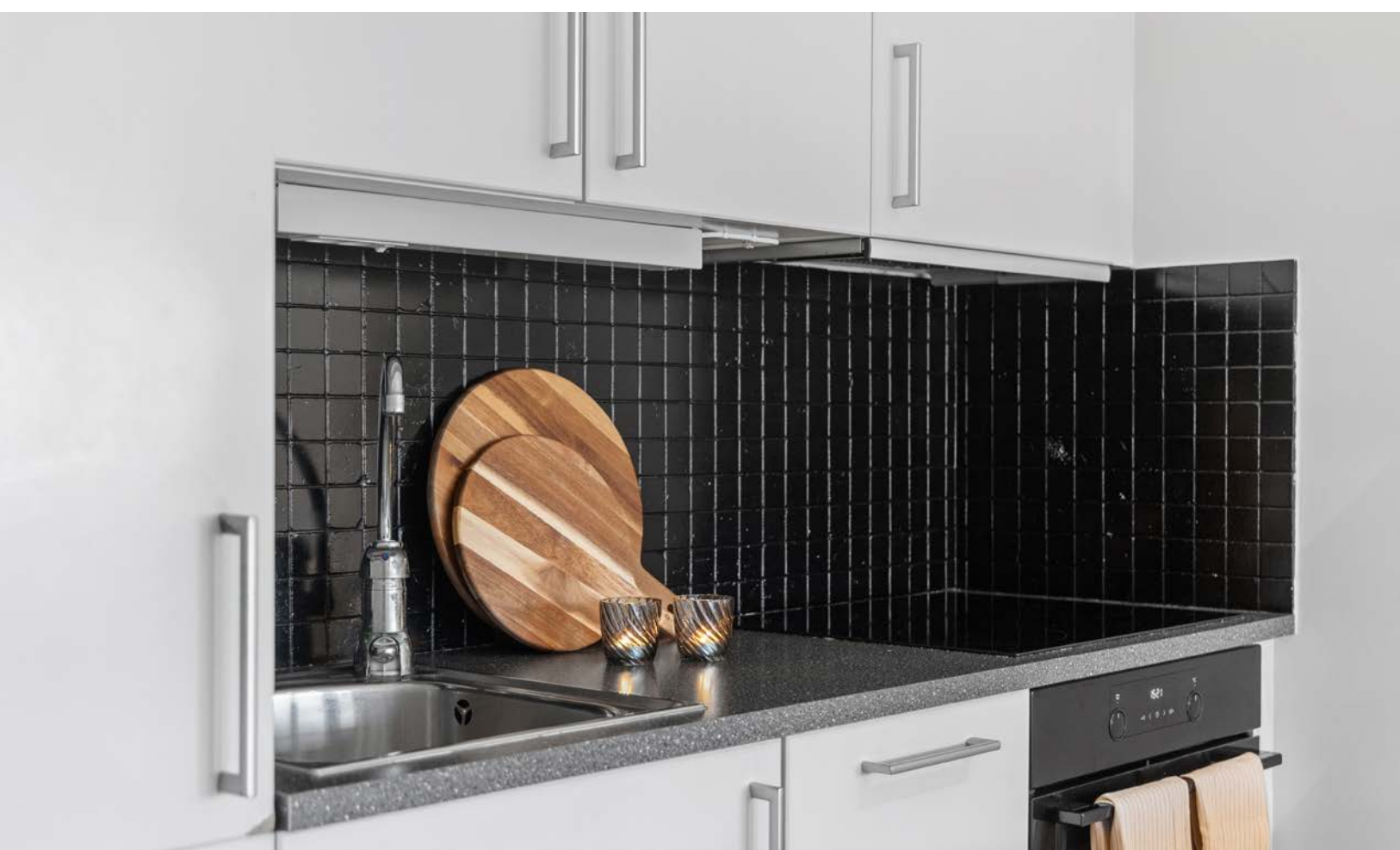
26.03.2026













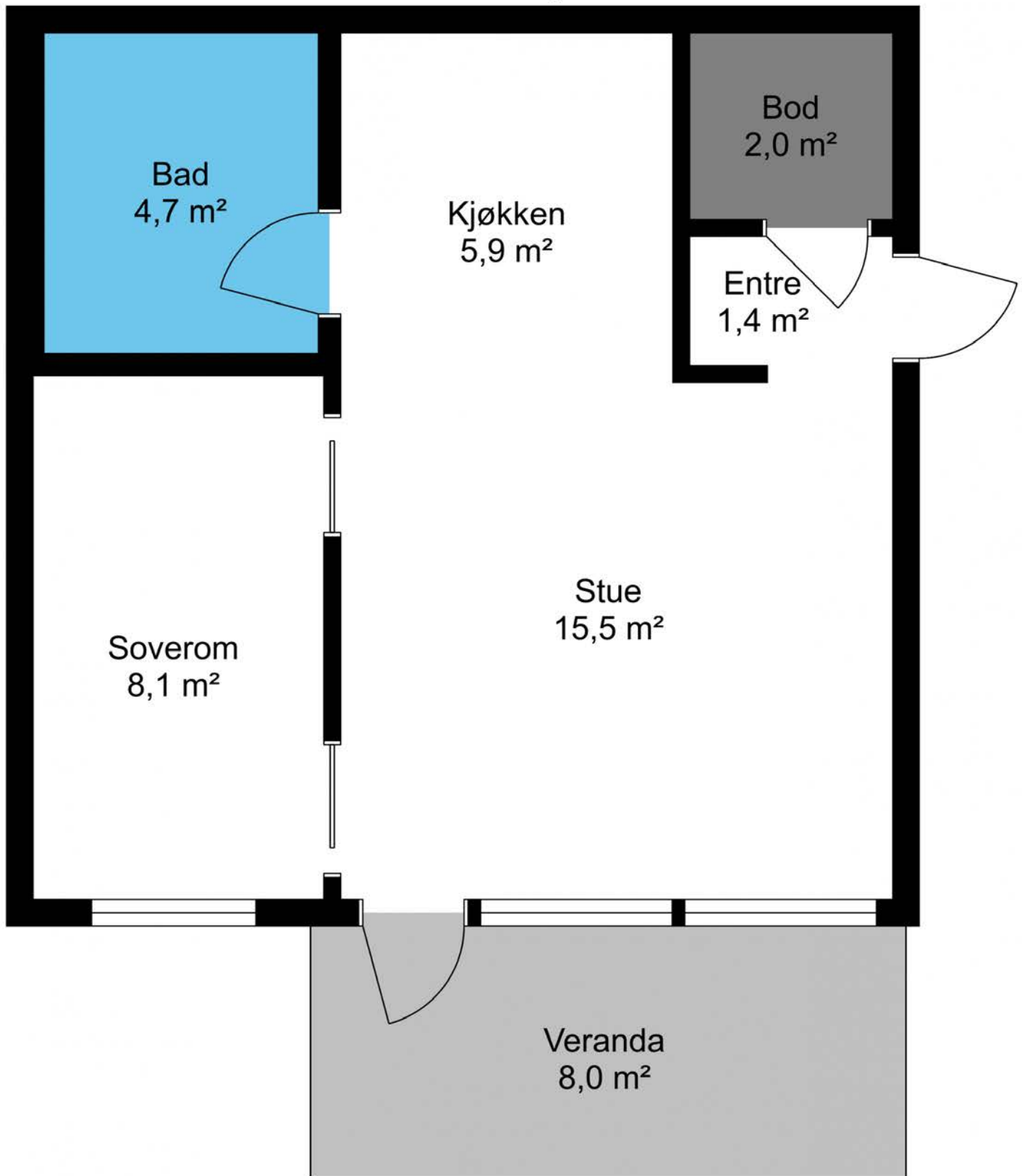






Reealleen 18

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal.

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Reealleen 18
7506 STJØRDAL
5035/102/19/1004/0/0

Rapportdato

25.03.2026

TG 0		1
TG 1		4
TG 2		3
TG 3		0
TG IU		0

REEALLEEN 18 - 5035/102/19/1004/0/0

Befaring utført den 09.03.2026 av:



Nicholas Lyngmo
Lyngmo Eiendom og
Takst

Skolevegen 1
7560
Vikhammer

+4799490949
nicholas@lyngmo-
eiendomogtakst.no



Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

REEALLEN 18 - 5035/102/19/1004/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

REEALEEN 18 - 5035/102/19/1004/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkyndige 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

REKALL 18 - 5035/102/19/1004/0/0



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

REEALLEN 18 - 5035/102/19/1004/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Reealleen 18 , 7506, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/102/19/1004/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2007

Tomt: 2 269.70 m²

Hjemmelshaver(e): Liv-Heidi Koen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er teknet med betongstein. Vindu med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet. Leiligheten ligger i småhus og det er ikke kjent for undertegnede om denne leiligheten har vedlikeholdsplikt på fellesareal. Derfor er ikke fellesareal undersøkt og vurdert, men det er likevel tatt med hva som er av særlig nær tilknytning. Dette gjelder utvendige forhold som leiligheten grenser mot. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for takstmann, det anbefales interessenter å undersøke om dette foreligger. En vedlikeholdsplan er en oversikt over hvilke forbedringer og vedlikehold som trengs i et borettslag eller sameie over en bestemt tidsperiode, som kan være alt fra ett år til ti år. En vedlikeholdsplan vil gi beboere forutsigbarhet for fremtidig vedlikehold og fellesutgifter.

REEALLEEN 18 - 5035/102/19/1004/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Kjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 4 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Bod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
2.etasje			
BRA-i 40 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 8 m ²
Beskrivelse av BRA-i Teknisk rom/bod, bad, soverom, stue og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong
Sum areal			
BRA-i 40 m ²	BRA-e 4 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 8 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 44 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggene enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen,

REALEEN 18 - 5035/102/19/1004/0/0

selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet. Bodarealer som er medregnet i rapporten er som følge av opplysninger gitt av selger, det er ikke kontrollert om arealene er tinglyst på seksjon/eier. Det oppfordres ytterligere undersøker ang dette.



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Vinduer / dører: Det ble observert rennmerker mellom glass i vindu på balkongdør. Et punktert vindu betyr at tetningen mellom glasslagene i et isolerglass har sviktet. Når vinduet er punktert, mister det isolasjonsevnen. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer/balkongdør. Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm og må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører. Balkongdør tar relativt kraftig i karm og er vanskelig å lukke. Vindu til venstre på stue har en minde skade nede til venstre på innsiden. Det er noe svellinger i foringer på vindu. Trolig etter vannsøl ved vanning av planter.

Bad - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall på gulv i våtrom.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgraden er gitt med bakgrunn i at det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen og alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

REEALLEEN 18 - 5035/102/19/1004/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

16.03.2026

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 17.04.2007 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 09.12.2008.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Ja

Kommentar:

Rekkverk på balkong er under dagens høydekrav på minimum 100cm over ferdig dekke.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Ja

Kommentar:

Det ble påvist rennmerker mellom glass på balkongdør, noe som kan indikere punktert vindu.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble observert rennmerker mellom glass i vindu på balkongdør.

Et punktert vindu betyr at tetningen mellom glasslagene i et isolerglass har sviktet.

Når vinduet er punktert, mister det isolasjonsevnen.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer/balkongdør.

Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm og må justeres.

Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører.

Balkongdør tar relativt kraftig i karm og er vanskelig å lukke.

Vindu til venstre på stue har en minde skade nede til venstre på innsiden.

Det er noe svellinger i foringer på vindu. Trolig etter vannsøl ved vanning av planter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Skift kun isolerglass-enheten på balkongdør, ikke hele døren.

Dører/vinduer må justeres for å oppnå normal funksjon ved åpne/lukking.

Foringer må byttes for å fjerne svellinger.

Levetid:

- ⓘ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
 - ⓘ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
 - ⓘ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
 - ⓘ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
 - ⓘ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.
-

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk er under dagens høydekrav på minimum 100cm over ferdig dekke.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 100cm over dekket.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

REELL 18 - 5035/102/19/1004/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

-

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Sprekk flis over dør.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt 10mm fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

REEALLEEN 18 - 5035/102/19/1004/0/0

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall på gulv i våtrom.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Tilstandsgraden er gitt med bakgrunn i at det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen og alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Gulvmontert toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet med tilluft fra tilstøtende rom.
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

REEALLEN 18 - 5035/102/19/1004/0/0

Levetid:

- ! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ! Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- ! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Ved bruk av fuktsøker inne på badet ble det ikke avdekket indikasjoner på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

-

REEALLEEN 18 - 5035/102/19/1004/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Stekeovn, Platetopp

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

REEALLEEN 18 - 5035/102/19/1004/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

-

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 2016 og rommer 116 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

REEALLEEN 18 - 5035/102/19/1004/0/0

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

REEALLEN 18 - 5035/102/19/1004/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Kommentar:

-

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert 2016 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg.

REEALLEEN 18 - 5035/102/19/1004/0/0

Selgers egenerklæring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Liv-Heidi Koen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Reealleen 18

7506 Stjørdal

5035-102/1004/0/23



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tregt vindu og verandadør på stue. Glass på verandadør har mulig punktert glass.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ble gjort forsøk på å justere verandadør av privatperson.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Trøndelag Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny stikkontakt ved platetopp og komfyr, på innsiden av skapet. Ny platetopp og komfyr

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

Energiattest



Adresse

Reealleen 18, 7506 STJØRDAL

Dato for energimerking

10.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-268418

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

24261549

Gårdsnummer

102

Bruksnummer

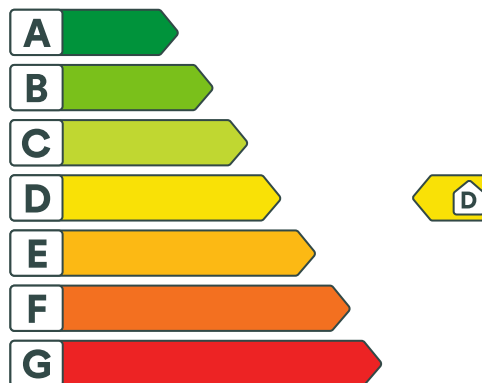
1004

Seksjonsnummer

23

Bruksenhetsnummer

H0203



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

2007

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

40,0 m²

Oppvarmet bruksareal

40,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

190,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

221,55 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 862 kWh



Reealleen 18, 7506 STJØRDAL



Detaljering

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



Reealleen 18, 7506 STJØRDAL



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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. Kjøøl - 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



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>

Vedtekter og husordensregler

VEDTEKTER FOR SAMEIET HUSBY KVARTAL

Opprinnelige vedtekter fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Og senere endringer, sist av: 18.03.09

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Husby Kvartal. Sameiet består av leiligheter og fellesareal, inndelt i 24 eierseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon.

Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 102, bnr. 1004 i Stjørdal kommune.

Den enkelte eierseksjon skal brukes til boligformål. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

2. RÅDERETT

Sameieren plikter å overholde bestemmelsene i lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 § 22.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker med kontaktdata. Ved mangelfull innrapportering av utleie har styret myndighet til å utstede gebyr på kr. 300,-, i tillegg kommer fakturagebyr etter forretningsførers satser. Gebyret kan kun kreves inn dersom utleier ikke har informert styret om hvem som bor i leiligheten innen 2 uker etter at utleie er igangsatt.

Sameierne har ikke forkjøpsrett.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenheterenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte sameier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.

3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Den enkelte sameier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eierseksjonsloven § 26.

Det er lovbestemt panterett til sikkerhet for de andre sameiernes krav på dekning av felleskostnader.

4. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige vedlikehold av boligen, herunder dører og vinduer.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

5. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer om ikke annet bestemmes i vedtektene. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år og for varamedlemmer ett år. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

7. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. 2 styremedlemmer i fellesskap forplikter sameierne og tegner sameiets navn.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

8. STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har én stemme. Sameiere har rett til å møtet med fullmektig med gyldig fullmakt.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

10. INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- a) Styrets årsberetning
- b) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- c) Valg av styremedlemmer
- d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

12. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke angitt. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

13. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

16. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

17. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold.

Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

18. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

19. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HUSBY KVARTAL

Vedtatt av sameiermøtet 13. mars 2008

Sist endret på ekstraordinært sameiemøte 2. juli 2009

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Dersom en seksjonseier ikke vasker eller sørger for at dette blir gjort av andre i den uken en har ansvar for dette, skal seksjonseier betale et gebyr kr. 400,- pluss fakturagebyr til forretningsfører. Gebyret tilfaller sameiet sin ordinære drift.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst mellom kl. 22.00 og 06.00.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lytter, skilt, platter, parabolantenn, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

Alle seksjonseiere har ansvar for renhold av innvendige fellesarealer. Beboere i første og andre etasje har ansvar for sine respektive etasjer. Styret har ansvar for retningslinjer og vaskelister.

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikk, lyd og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

OVERTREDELSE

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Årsregnskap

Arsoppgjør for

SAMEIET HUSBY KVARTAL

992617446

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6
Saldobalanse	9

Årsregnskap for
SAMEIET HUSBY KVARTAL

992617446

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		619 200	619 200
Sum driftsinntekter		619 200	619 200
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-35 371	-35 371
Annen driftskostnad	2, 3	-506 715	-520 201
Sum driftskostnader		-542 086	-555 572
Driftsresultat		77 114	63 628
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		13 716	2 513
Annen finansinntekt		4 134	3 786
Sum finansinntekter		17 850	6 299
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-672	0
Sum finanskostnader		-672	0
Netto finans		17 179	6 299
Arsresultat		94 292	69 927
Overføringer			
Annen egenkapital	4	94 292	69 927
Sum overføringer		94 292	69 927

SAMEIET HUSBY KVARTAL
992 617 446

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	0	3 050
Andre kortsiktige fordringer	5	73 576	123 717
Sum fordringer		73 576	126 767
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	590 124	426 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		590 124	426 564
Sum omløpsmidler		663 700	553 331
SUM EIENDELER		663 700	553 331

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond		260 000	260 000
Annen egenkapital	7	328 160	233 868
Sum opptjent egenkapital		588 160	493 868
Sum egenkapital		588 160	493 868
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	54 040	44 463
Annen kortsiktig gjeld	8	21 500	15 000
Sum kortsiktig gjeld		75 540	59 463
Sum gjeld		75 540	59 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		663 700	553 331



Trond Bakken
styrets leder



Pål Åge Nordback
styremedlem



Sebastian Aune
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjenings tidspunktet.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Kundefordringer er oppført til pålydende, som er laveste verdi. Andre fordringer er oppført til pålydende.

Virksomheten er et sameie med i alt 24 enheter med tilhørende fellesareal. Den enkelte eierseksjon skal brukes til boligformål. Sameiet har tilhold i Stjørdal kommune og driftes av et styre sammensatt av eiere av enheter i sameiet.

Note 1 - 2 Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	31 000	31 000
Arbeidsgiveravgift	4 371	4 371
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	35 371	35 371

Mer om årsverk og lønn

Det er i 2025 utbetalt styrehonorar 31 000 - vedtatt av årsmøtet i 2024 til tre styremedlemmer.

Da det ikke er ansatte er det ikke krav om OTP (obligatorisk tjenestepensjon)

Det er i året kostnadsført kr 8626 i revisjonshonorar inkludert mva. Honoraret gjelder i sin helhet ordinær revisjon.

Note 2 - Andre driftskostnader

	2025	2024
Kommunale avgifter	89575	103 437
Renovasjon	112650	95 856
Strøm	19122	21 893
Renhold	7475	7 981
Leie datasystemer	11693	12 006
Driftsmateriale, andre driftskostnader	10389	2 711
Revisjonshonorar	626	8 111
Regnskapshonorar	53406	49 073
Annen kostnad		
Kontorrekvisita		
Møtekostnader	78	492
KabelTV/Bredbånd	117977	143 210
Porto	1400	1 125
Velforeningskontigent	28800	28 800
Forsikring	49056	40 799

SAMEIET HUSBY KVARTAL

992 617 446

Bankgebyr	2259	2 577
Annen kostnad, kontigent	2200	2 130
ørediferanse	9	
Sum andre driftskostnader	506 715	520 201

Revisjon/regnskap: Det er ikke justert i forhold til revisjon og regnskap på årsoppgjør pr 2025. Derav mindre beløp på disse 2 postene dette året.

Note 3 - Vedlikehold

I 2025 har det ikke vært noe vedlikehold.

Det er avsatt kr 260 000,- i vedlikeholdsfond. Konto 2040

I henhold til vedtektene:

- Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.
- Fellesarealer sla holdes forsvarlig vedlike og bekostes av sameiet.

Note 4 - Vedlikeholdsavsetning

	2025
Årets avsetning	0
Gjennomført vedlikehold benyttet av vedlikeholdsfond	0
Tidligere avsetninger	260000
Sum vedlikeholdsfond	260 000

Note 5 - Fordringer

Kundefordringer	2025
Kundefordringer, sameier har utestående pr 31.12	2150
Forskuddsbetalt fra sameierne for 2026	-23650
Sum kundefordringer	-21 500

Forskuddsbetalt fra sameierne er kr 17 200 for 2025 betalt i 2024.

Forskuddsbetalte kostnader	2025
Forskuddsbetalt forsikring	38482
Forskuddsbetalt kabel-TV/bredbånd	34079
Andre forskuddsbetalte kostnader	1015
sum forskuddsbetalte kostnader	73 576

Sum fordringer

Note 6 - Bundne midler

Skattetreksinnskudd utgjør pr. 31.12 i år kr 0 og utgjorde pr. 31.12. i fjor kr 0.

SAMEIET HUSBY KVARTAL

992 617 446

Note 7 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	493 868	493 868
Årsresultat	94 292	94 292
Egenkapital 31.12.2025	588 160	588 160

Note 8 - Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld	2025
Leverandørgjeld	50335
Annen kortsiktig gjeld	21500
sum kortsiktig gjeld	71 835

Annen kortsiktig gjeld pålydende 21 500,- er sameiere som har forskuddsbetalt leie for 2026 i 2025.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Saldobalanse - Årsoppgjør 31.12.2025

Nr	Kontotekst	Referansekonto	Importerte tall	Sluttposteringer	2025	2024
Elendeler						
1500	Kundefordringer	1500 Kundefordringer / 2900 Forskudd f	-21 500,00	0,00	-21 500,00	3 050,00
1570	Andre kortsiktige fordringer	1570 Andre kortsiktige fordringer / 29	0,00	0,00	0,00	62 269,20
1740	Forskuddsbetalt Kabel-TV	1700 Forskuddsbetalt kostnad / 2960 An	34 079,04	0,00	34 079,04	28 008,00
1743	Forskuddsbetalt forsikring	1700 Forskuddsbetalt kostnad / 2960 An	38 482,50	0,00	38 482,50	33 440,00
1749	Andre forsk betalte kostnader	1700 Forskuddsbetalt kostnad / 2960 An	1 014,55	0,00	1 014,55	0,00
1920	Bankinnskudd 6401.06.71432	1920 Bankinnskudd / 2380 Kassakreditt	75 304,51	0,00	75 304,51	125 391,63
1921	Kapitalkonto 07494	1920 Bankinnskudd / 2380 Kassakreditt	514 819,73	0,00	514 819,73	301 172,13
	Sum Elendeler		642 200,33	0,00	642 200,33	553 330,96
Egenkapital og gjeld						
2040	Vedlikeholdsfond	2040 Fond for vurderingsforskjeller	-260 000,00	0,00	-260 000,00	-260 000,00
2050	Opptjent egenkapital	2050 Annen egenkapital	-233 867,96	-94 292,37	-328 160,33	-233 867,96
2400	Leverandørgjeld	2400 Leverandørgjeld	-54 040,00	0,00	-54 040,00	-44 463,00
2960	Pålepte kostnader	2960 Annen pålept kostnad / 1700 Forsk	0,00	0,00	0,00	-15 000,00
	Sum Egenkapital og gjeld		-547 907,96	-94 292,37	-642 200,33	-553 330,96
Driftsinntekter						
3601	Utfakturerte felleskostnader	3600 Leieinntekt fast eiendom, utenfor	-619 200,00	0,00	-619 200,00	-619 200,00
	Sum Driftsinntekter		-619 200,00	0,00	-619 200,00	-619 200,00
Kostnader for arbeidskraft						
5330	Godtgj. til styre- og bedriftsforsa	5330 Godtgjørelse til styre- og bedrif	31 000,00	0,00	31 000,00	31 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	5400 Arbeidsgiveravgift	4 371,00	0,00	4 371,00	4 371,00
	Sum Kostnader for arbeidskraft		35 371,00	0,00	35 371,00	35 371,00
Driftskostnader						
6320	Renovasjon	6320 Renovasjon, vann, avløp mv	112 650,00	0,00	112 650,00	95 856,00
6340	Lys, varme	6340 Lys, varme	11 150,20	0,00	11 150,20	21 892,99
6345	Varme	6340 Lys, varme	7 972,63	0,00	7 972,63	0,00
6360	Renhold	6360 Renhold	7 474,53	0,00	7 474,53	7 981,10
6370	Kommunale avgifter	6360 Renhold	89 575,82	0,00	89 575,82	103 436,50
6420	Leie datasystemer	6420 Leie datasystemer	11 692,50	0,00	11 692,50	12 006,25

Saldobalanse - Arsoppgjør 31.12.2025

Nr	Kontotekst	Referansekonto	Importerte tall	Sluttposteringer	2025	2024
6590	Andre driftskostnader	6590 Annet driftsmateriale	10 389,00	0,00	10 389,00	2 710,95
6701	Revisjonshonorar	6701 Revisjonshonorar	626,25	0,00	626,25	8 111,25
6705	Regnskapshonorar	6705 Regnskapshonorar	53 406,01	0,00	53 406,01	49 072,75
6860	Matekostnader	6860 Mater, kurs, oppdatering o.l.	78,30	0,00	78,30	491,90
6907	Kabel-TV/Bredbånd	6907 Datakommunikasjon	117 976,59	0,00	117 976,59	143 210,40
6940	Porto	6940 Porto	1 400,00	0,00	1 400,00	1 125,00
	Sum Driftskostnader		424 391,83	0,00	424 391,83	445 895,09
	Driftskostnader					
7400	Velforeningskontingent	7400 Kontingent, fradragsberettiget	28 800,00	0,00	28 800,00	28 800,00
7401	Kontingent	7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 200,00	0,00	2 200,00	2 130,00
7500	Forsikringspremie	7500 Forsikringspremie	49 055,50	0,00	49 055,50	40 799,00
7740	Øredifferanser ved avstemming	7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	9,50	0,00	9,50	0,00
7770	Bank- og kortgebyr	7770 Bank- og kortgebyr	2 258,50	0,00	2 258,50	2 576,50
	Sum Driftskostnader		82 323,50	0,00	82 323,50	74 305,50
	Finansinntekter					
8050	Annen renteinntekt	8050 Annen renteinntekt	0,00	0,00	0,00	-600,00
8051	Renteinntekt bankinnskudd	8051 Renteinntekt bankinnskudd	-13 716,25	0,00	-13 716,25	-1 534,56
8056	Purregebyrer kundefordringer	8055 Renteinntekt kundefordringer	0,00	0,00	0,00	-378,50
8071	Aksjeutbytte fra norsk foretak	8071 Utbytte/avkastning på aksjer og a	-4 134,00	0,00	-4 134,00	-3 786,00
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	8155 Rentekostnad leverandørgjeld	671,55	0,00	671,55	0,00
8960	Overføringer annen egenkapital	8960 Overføringer annen egenkapital	0,00	94 292,37	94 292,37	4 927,47
8968	Overføringer udisponert vinning	8960 Overføringer annen egenkapital	0,00	0,00	0,00	65 000,00
	Sum Finansinntekter		-17 176,70	94 292,37	77 113,67	63 628,41
	SUM SALDOBALANSE DEBIT/KREDIT		0,00		0,00	0,00

Nabolagsprofil

Reealleen 18 - Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Husby Linje 90	8 min 0.7 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	7 min 2.6 km
Trondheim Værnes	11 min

Skoler

Fagerhaug International School (1-10 kl.) 126 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 82 elever, 7 klasser	6 min 0.5 km
Fosslia skole (1-7 kl.) 434 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	17 min 1.6 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	15 min 1.3 km
Aglo videregående skole 8 klasser	16 min 11.3 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Stjørdal	11 min
----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

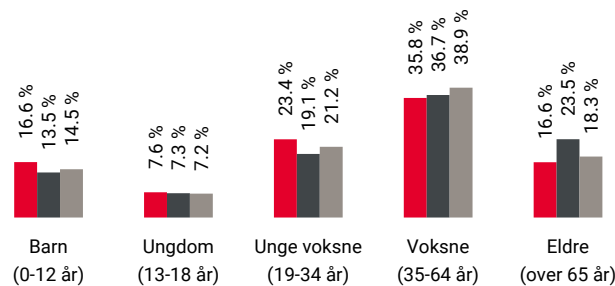
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husby/Fosslia	3 084	1 430
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Taraxacum barnehage (0-5 år) 82 barn	8 min 0.6 km
Husbymyra barnehage (1-5 år) 41 barn	10 min 0.9 km
Fosslia barnehage (1-5 år) 49 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Coop Extra Stjørdal	12 min



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 naboen 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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



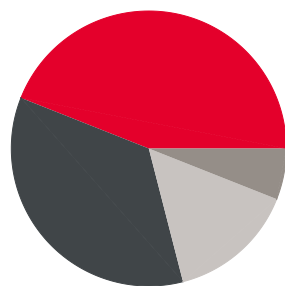
Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

⚽ Fosslia skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1 km	
⚽ Øverlands Minde	15 min	🚶
Fotball, friidrett	1.3 km	
🚴 3T- Stjørdal	19 min	🚶
🚴 Fitnesspoint Stjørdal	19 min	🚶

Boligmasse



44% enebolig
35% rekkehus
6% blokk
15% annet

«Perfekt for nyetablerere og småbarnsfamilier. Trygge omgivelser med alt du trenger i nærheten!»

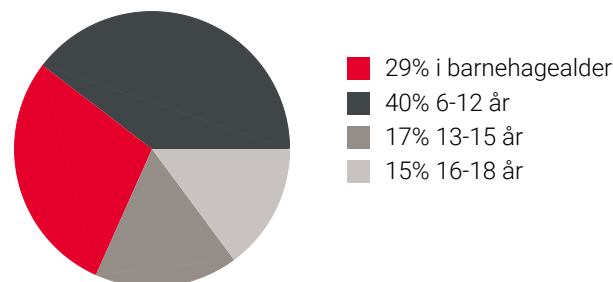
Sitat fra en lokalkjent



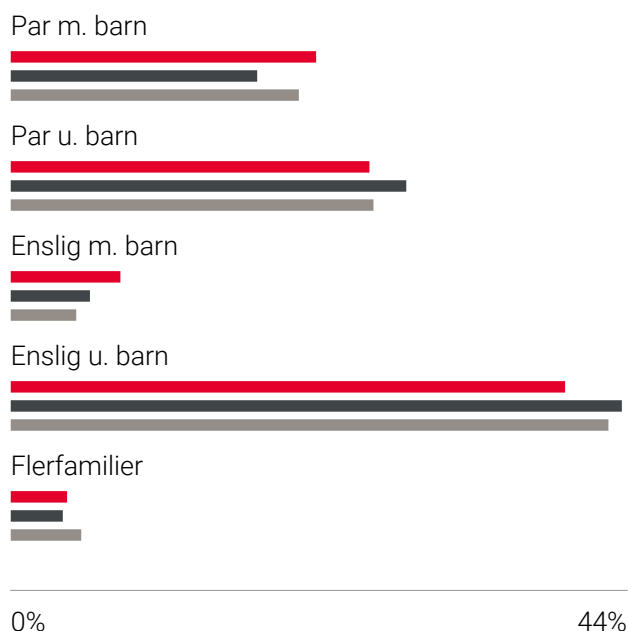
Varer/Tjenester

📦 Domus Kjøpesenter Stjørdal	17 min	🚶
🏪 Apotek 1 Stjørdal	18 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

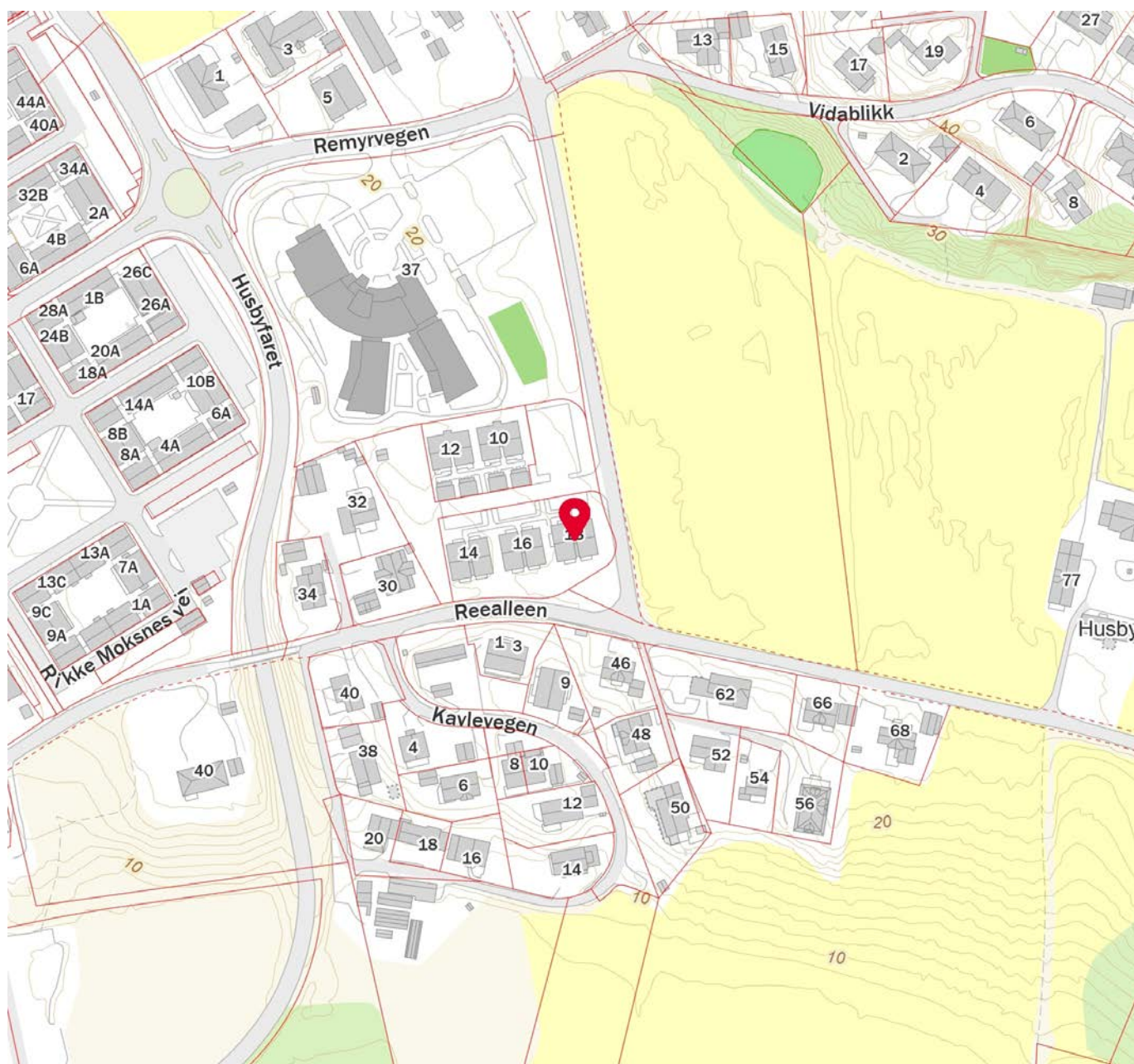
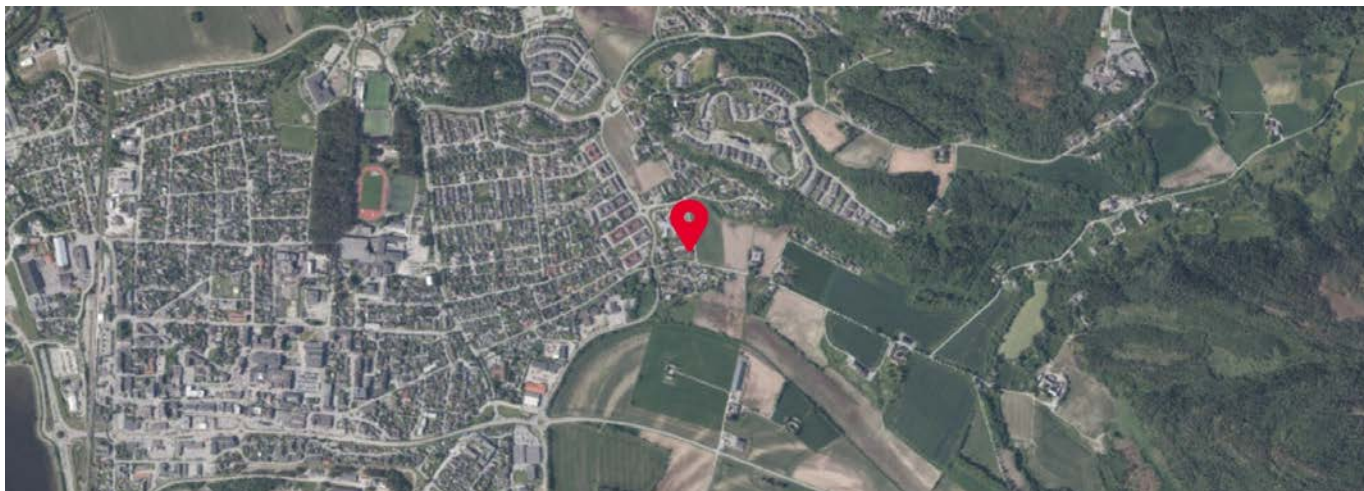


0% 44%

■ Husby/Fosslia
■ Stjørdal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Finansieringsbevis

[Finansie: 'ringsbevi: 's]
subst.

Velkommen til Hegra Sparebank – DIN lokale bankpartner!

Å kjøpe bolig er en stor beslutning. Vårt mål er å tilby skreddersydde løsninger som passer deg og din familie. Det betyr å realisere ønsker og drømmer, samtidig som vi sikrer en trygg og solid ramme for din økonomi. Sammen med boligfinansiering, tilbyr vi konkurransedyktige løsninger på forsikringer så du er trygg i ditt nye hjem.

Vi har åpent alle hverdager. Kom innom oss for en samtale med en av våre kompetente rådgivere. Sammen finner vi gode løsninger for deg!

Vi hjelper deg med
Finansiering - Innboforsikring - Reiseforsikring - Smållån

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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 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.

For eiendommen:

Adresse: Reealleen 18
7506 STJØRDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Valstad**Telefon:** 957 37 870
E-post: lars.valstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre