



aktiv.

Severin Broens gate 21B, 7503 STJØRDAL

**Stor leilighet over 2 plan med bl.a.  
3 soverom, 2 bad, separat  
vaskerom og carport**



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 3 790 000,-

**Fellesgjeld:** Kr 19 524,-

**Omkostn.:** Kr 109 678,-

**Total ink omk.:** Kr 3 919 202,-

**Felleskostn.:** Kr 2 580,-

**Selger:** Rita Endresen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2000

**BRA-i/BRA Total:** 126/131 m<sup>2</sup>

**Tomtstr.:** 5253.5 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 4

**Gnr./bnr.** Gnr. 82, bnr. 45

**Snr.** 9

**Oppdragsnr.:** 1704240012

# Stor leilighet over 2 plan med bl.a. 3 soverom, 2 bad, separat vaskerom og carport

Romslig leilighet over 2 plan i et lite sameie med kun 10 leiligheter.

Sydvendt beliggenhet ved elvebredden på Kvislabakken.

Leiligheten har bl.a. 3 soverom, 2 bad og separat vaskerom. Leiligheten har også en carport.

Det er kort vei til Kiwi nærbutikk, Kvislabakken skole og idrettsanlegg. Fra eiendommen er det også gangavstand til jernbanestasjon og Stjørdal sentrum.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	16
Tilstandsrapport .....	29
Egenerklæring .....	59
Nabolagsprofil .....	66
Andre vedlegg .....	69
Budskjema .....	85

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 126 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 131 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Hovedplan

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig bod

3. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Loft

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m<sup>2</sup> Veranda

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5253.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellesareal for sameiet.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et lite boligsameie ved Gråelva på Kvislabakken, like utenfor Stjørdal sentrum. Området har kort gangavstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage, lekeplass og idrettsanlegg/kunstgressbane. Det er også gangavstand til Stjørdal sentrum med alle fasiliteter.

### Adkomst

Ta av E-6 i rundkjøring mot Nardo bil. Kjør rett frem i neste rundkjøring og ta av til venstre like før KIWI butikk inn Severin Broens gate. Sameiet ligger på venstre hånd ned mot elven etter passering eneboligene.

**Bebyggelsen**

Området består stort sett av boliger og ett næringsbygg som brukes delvis av foreninger og til lager.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Gangavstand til Kvislabakken barnehage og flere barnehager i Stjørdal sentrum  
Området sogner til Kvislabakken barneskole og Tangmoen idrettslag som har en egen stadion med kunstgressbane beliggende like ved barneskolen og barnehagen.

**Skolekrets**

Kvislabakken barneskole  
Stokkan ungdomskole

**Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til Stjørdal jernbanestasjon

**Bygningssakkyndig**

Nikolai Halse

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Leiligheten ligger i en lavblokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med liggende trepanel. Yttertak i saltakskonstruksjon tekket med betongstein. Etasjeskillere av trekonstruksjon. Vinduer med 2-lags glass.

**Innhold**

Primærrom:

2. etasje: Entre, stue, kjøkken, soverom, vaskerom og bad.

Loftetasje: Gang, bad og 2 soverom.

Sekundærrom:

Loftetasje: Bod/disp.rom.

I tillegg har leiligheten utvendig bod og carport på fellesareal.

## Standard

### 2. Etasje:

Gang/entre: Gulv belagt med flis. Vegger av malt strie. Himling av tak-ess.

Stue: Gulv belagt med laminat. Vegger av malt strie. Himling av tak-ess.

Kjøkken: Flislagt gulv. Vegger av malt strie. Himling av tak-ess. Folierte skrog med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket utslagsvask i rustfritt stål og ett-greps armatur. Integrert ventilator. Frittstående hvitevarer. Vannrør av rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast.

Soverom: Gulv belagt med laminat. Malte vegger. Himling av tak-ess. Garderobeskap

Bad: Flislagt gulv og vegger. Malt panel i himling. Gulvmontert toalett. Badekar med vegghengt blandebatteri og garnityr. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Vannrør av rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast.

Vaskerom: Gulv belagt med belegg. Vegger av våtromsplater. Himling av tak-ess.

Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel på vegg. Varmtvannsbereder i hjørne. Vannrør av rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast.

### Loftetetasje:

Gang: Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av malt panel.

Soverom (stort): Gulv belagt med laminat. Vegger av malt panel og strie. Himling av malt panel. Skyvedørsgarderobe.

Soverom (lite): Gulv belagt med laminat. Vegger av malt panel og strie. Himling av malt panel. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flislagt gulv og vegger. Malt panel i himling. Gulvmontert toalett. Badekar med vegghengt blandebatteri og garnityr. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Vannrør av rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast.

Bod: Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av malt panel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

### Forhold som har fått TG3:

Bad loftetasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det er ikke etablert ventilasjon på badet noe som fører til høy fuktpåkjenning i våtrommet og kan påvirke badets levetid. Tiltak må påregnes.

### Forhold som har fått TG2:

Balkong / terrasse: Veranda i trekonstruksjon oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Tiltak må påregnes.

Loft: Det registreres spor etter fukt i kneloft, men det er ingen tegnet til forhøyede fuktverdier på befaringstidspunkt. Kneloft tilknyttet bod er ikke undersøkt grunnet mye innbo. Ellers ingen avvik registrert på loft eller i kneloft. Det er ingen tilkomsmulighet til kaldloft og bygningsdelen er ikke undersøkt. Ut i fra alder på yttertak vurderes ikke denne konstruksjonen å ha høy fuktrisiko, og synlige skader er ikke observert. Det bør likevel etablering av adkomst for å danne seg et bilde av tilstanden. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bad - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Tiltak må påregnes på sikt. Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Fall på gulv regnes ikke som tilstrekkelig for at lekkasjesikring skal være ivaretatt. Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Bad loftetasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i 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. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Etasjeskiller: Det er registrert skjevheter i soverom loftetasje hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 20 mm. Det registreres også stedvis svikt og knirk i gulv. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Andre rom / bygningsdeler: Det registreres løs folie fra tak-ess i stue. Forholdet er lokalt og knyttes til mulig høy varme fra underliggende ildsted.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Automatisk vannstopper vil kunne forhindre vannlekkasje og/eller redusere omfang ved en eventuell lekkasje. Komfyrvakt kutter strømforsyning til stekeovn ved overoppheting og vil på den måten redusere fare for røykdannelse og brann. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

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

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger ikke i handelen

### **TV/Internett/Bredbånd**

Leiligheten har kabel-TV og internett gjennom Telenor. Abonnementet er inkludert i fellesutgiftene.

### **Parkering**

Carport tilhørende leiligheten. Gjesteparkering på fellesareal.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige, polisenummer 65830647

## Energi

### **Oppvarming**

Vedovn på stue ellers elektrisk med bl.a. gulvvarme på begge bad.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 790 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 9 171,- for 2024



### **Info kommunale avgifter**

Seksjonen har montert vannmåler og betaler kommunale avgifter iht. vannforbruk. oppgitt sats for 2024 er årsprognose ut fra forbruk i 2023 med 1 voksen person i husstanden.

Fakturert beløp i 2023:

Kloakk: Kr. 5 093,64,-

Vann: Kr. 3 474,75,-

Feiing: Kr. 600,-

Totalt: Kr. 9 168,39

Beregning av årsprognose for 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 099 024,- pr. 2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 176 291,- pr. 2022

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

136/1082

### **Felleskostnader inkluderer**

Grunnpakke tv/internett, betjening av andel fellesgjeld (renter og avdrag), felles husforsikring, driftsutgifter for sameiet mv.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 580,-

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 19 524,- pr. 20.02.2024

### **Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har tatt opp fellesgjeld i forbindelse med vedlikeholdskostnader i 2022.

### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 1 757,-

**Andel fellesformue**

Kr 15 734,- pr. 20.02.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Snekkeriet Gråelva;

**Organisasjonsnummer**

994919466

**Om sameiet**

Sameiet består av 10 seksjoner.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Fellesgjelden er tatt opp i Hegra Sparebank og har en saldo pr. 20.02.2024 på kr. 139 440. Lånet har pt. en rente på 9,2%. Lånet betjenes gjennom fellesutgiftene og er planlagt nedbetalt 01.03.2027.

**Regnskap/budsjett**

Årsmøtoreferat og regnskap for 2022 er vedlagt salgsoppgaven. Det er i følge regnskapsfører ingen planer som vil påvirke fellesutgiftene pt.

**Vedtekter/husordensregler**

Sameiets vedtekter ligger i salgsoppgaven

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter så lenge det ikke er til sjenanse for de andre seksjonseierne.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det er pliktig oppmøte på dugnader og det er utarbeidet en rullerende liste med seksjonseierens ansvar for plenklipping og rydding av fellesområder. Snøbrøyting er inkludert i fellesutgiftene.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Jan Georg Uberg

**Eierskiftegebyr**

Kr 5 250,-

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 82, bruksnummer 45, seksjonsnummer 9 i Stjørdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

16.02.2001 - Dokumentnr: 1371 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 136/1082

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Brukstillatelse foreligger. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig veg frem til fellesareal.

Tilknyttet offentlig vann og avløp via felles private stikkledninger..

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et regulert område og leiligheten er godkjent benyttet til boligformål.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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

### Salgs- og betalingsvilkår

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.

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

## **Overtakelse**

Etter avtale med selger. Ønsket overtakelsesdato angis i bud.

## **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. 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.

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 790 000,- (Prisantydning)

19 524,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

95 238,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 790 000,00))

109 678,- (Omkostninger totalt)

3 919 202,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**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.

**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.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 525,- , oppgjørshonorar kr 4 375,-, markedsføring kr. 14 900,- og visninger kr 1 900, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 245,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Lars Valstad  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
[lars.valstad@aktiv.no](mailto:lars.valstad@aktiv.no)  
Tlf: 957 37 870

Aktiv Stjørdal AS, Kjøpmannsgata 7  
7500 Stjørdal  
Tlf: 918 27 913

### **Salgsoppgavedato**

05.06.2024



















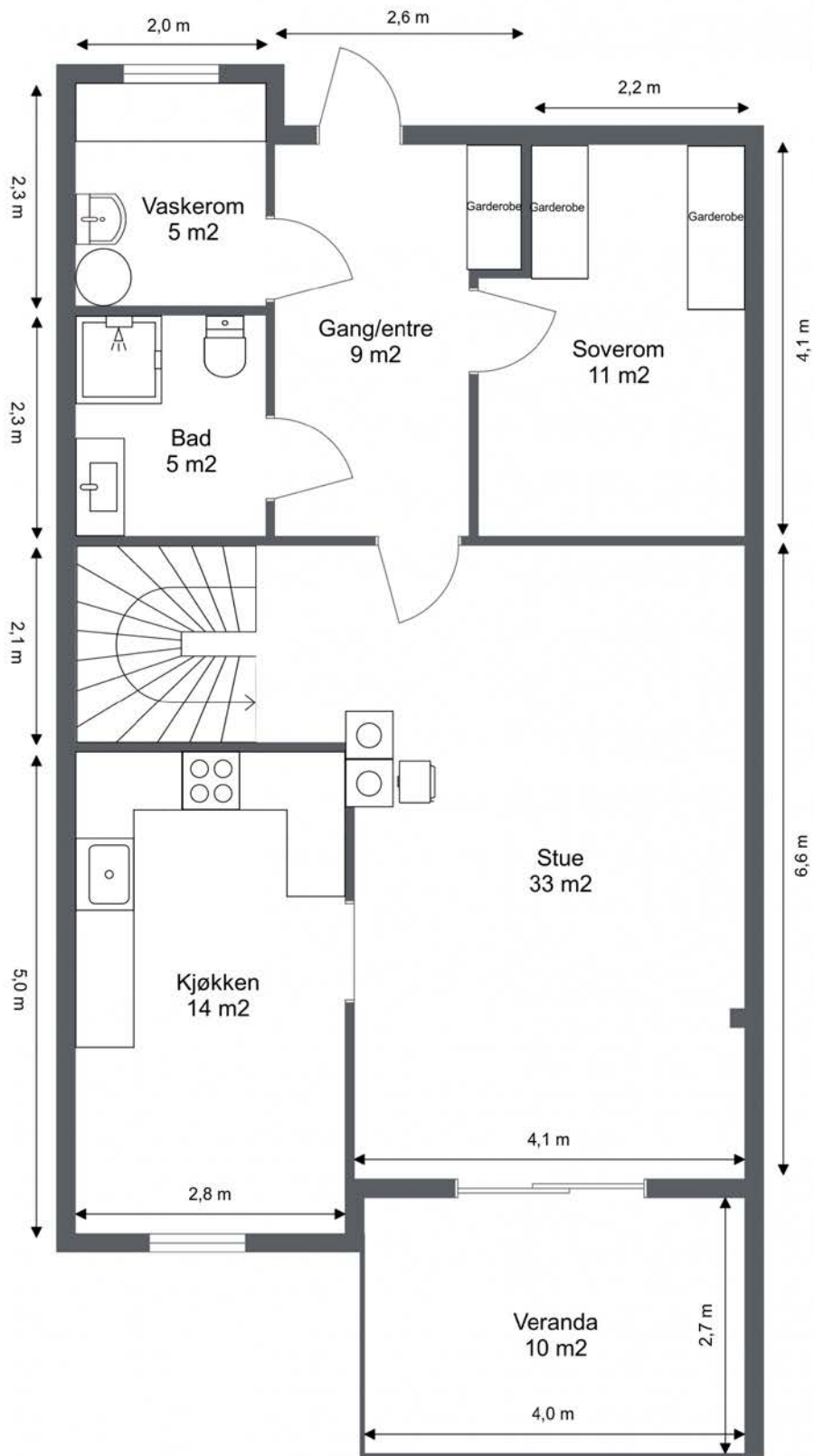






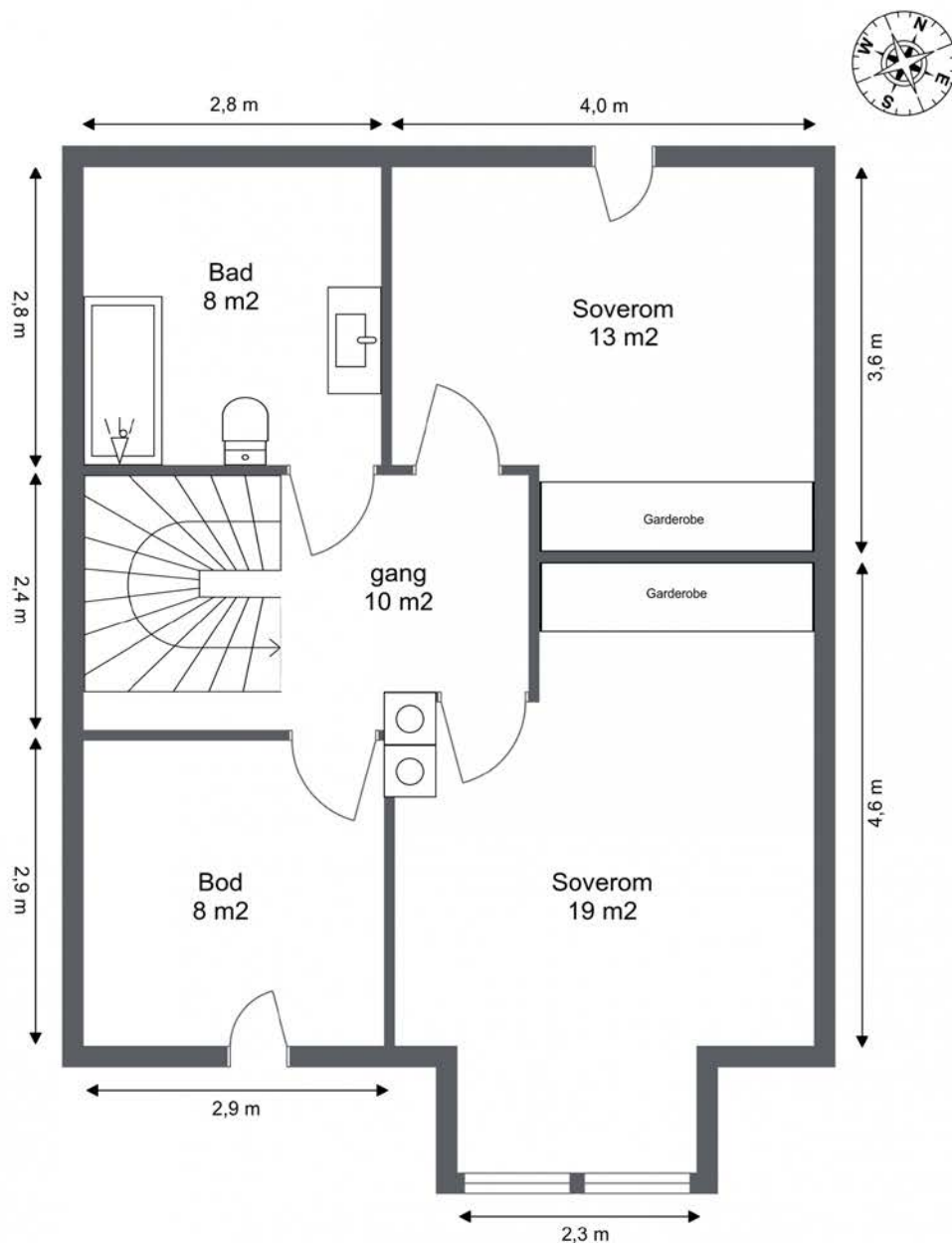
# Severin Broens gate 21 B

## 2. etasje



# Severin Broens gate 21 B

## Loftetasje



Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.  
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.

# Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



HalseTakst AS

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Severin Broens gate 21 b

7504 Stjørdal

5035/82/45/9/0/0

Rapportdato

04.06.2024

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

SEVERIN BROENS GATE 21 B - 5035/82/45/9/0/0

Befaring utført den 06.03.2024 av:



Nikolai Halse  
Halse Takst As

Wessels veg 90  
7502 Stjørdal

+4797895569  
post@halsetakst.no



HalseTakst AS



Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.



## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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 ekstern takstmann som er engasjert eller ansatt av oppdragsgiver på hel- eller deltid.



## 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.



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



### Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

SEVERIN BROENS GATE 21 B - 5035/82/45/9/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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 bygningsfagkyndige 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 taktekking 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 ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## 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. Datagrnnlaget 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 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 bygningsfaglige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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 bygningsfaglige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningsfaglige 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 levetid 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 befaringdato.



## Om boligen

**Adresse:** Severin Broens gate 21 b , 7504, Stjørdal

**Matrikkel:** 5035/82/45/9/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2000

**Tomt:** 5 254 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Rita Endresen

**Rekvirent:** Aktiv Eiendomsmegling

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med liggende trepanel. Yttertak i saltakskonstruksjon tekket med betongstein. Etasjeskillere av trekonstruksjon. Vinduer med 2-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringsdagen

Kaldloft ikke kontrollert grunnet mangel på adkomst via loftsluke. Sluk på bad i 2. etasje er ikke kontrollert grunnet plassering under dusjkabinett, og kabinettet ikke kunne flyttes på. Da bod i kneloft tilknytte bod inneholdt mye flytteesker og lignende ble en full vurdering av alle overflater begrenset.

### 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.

SEVERIN BROENS GATE 21 B - 5035/82/45/9/0/0



## 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 m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden 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 begrensninger som rekkverk ol.

2. etasje			
Primærrom 78 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 0 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 78 m <sup>2</sup>	BTA 86 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Entre/ gang, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.		Beskrivelse sekundærrom Ingen.	
Loftetasje			
Primærrom 40 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 8 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 48 m <sup>2</sup>	BTA 52 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Gang, 2 soverom og bad.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	
Totalt areal			
Primærrom 118 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 8 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 126 m <sup>2</sup>	BTA 138 m <sup>2</sup>

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". 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. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden 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. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

SEVERIN BROENS GATE 21 B - 5035/82/45/9/0/0

2. etasje			
BRA-i 78 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 10 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Gang/entre, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.	Beskrivelse av BRA-e Ingen.	Beskrivelse av BRA-b Ingen.	Beskrivelse av åpent areal Veranda.
Loftetasje			
BRA-i 48 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Gang, 2 soverom, bad og bod.	Beskrivelse av BRA-e Ingen.	Beskrivelse av BRA-b Ingen.	Beskrivelse av åpent areal Ingen.
Hovedplan			
BRA-i 0 m <sup>2</sup>	BRA-e 5 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Ingen.	Beskrivelse av BRA-e Utvendig bod.	Beskrivelse av BRA-b Ingen.	Beskrivelse av åpent areal Ingen.
Sum areal			
BRA-i 126 m <sup>2</sup>	BRA-e 5 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal 10 m <sup>2</sup>
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 131 m <sup>2</sup>			

SEVERIN BROENS GATE 21 B - 5035/82/45/9/0/0

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen. 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. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden 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.



## 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.

10

### Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Balkong / terrasse:** Veranda i trekonstruksjon oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Tiltak må påregnes.

**Loft:** Det registreres spor etter fukt i kneloft, men det er ingen tegnet til forhøyede fuktverdier på befaringstidspunkt. Kneloft tilknyttet bod er ikke undersøkt grunnet mye innbo. Ellers ingen avvik registrert på loft eller i kneloft. Det er ingen tilkomsmulighet til kaldloft og bygningsdelen er ikke undersøkt. Ut i fra alder på yttertak vurderes ikke denne konstruksjonen å ha høy fuktrisiko, og synlige skader er ikke observert. Det bør likevel etablering av adkomst for å danne seg et bilde av tilstanden. Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Tiltak må påregnes på sikt. Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

**Vaskerom - Totalvurdering av overflater:** Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Fall på gulv regnes ikke som tilstrekkelig for at lekkasjesikring skal være ivaretatt.

**Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Bad loftetasje - Totalvurdering av overflater:** Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

**Bad loftetasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er gitt med bakgrunn i 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. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Etasjeskiller:** Det er registrert skjevheter i soverom loftetasje hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 20 mm. Det registreres også stedvis svikt og knirk i gulv. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**Andre rom / bygningsdeler:** Det registreres løs folie fra tak-ess i stue. Forholdet er lokalt og knyttes til mulig høy varme fra underliggende ildsted.

**Kjøkken:** Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Automatisk vannstopper vil kunne forhindre vannlekkasje og/eller redusere omfang ved en eventuell lekkasje. Komfyrvakt kutter strømforsyning til stekeovn ved overoppheting og vil på den måten redusere fare for røykdannelse og brann. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

1

### Bygningsdeler med TG 3

TG 3

**Bad loftetasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Det er ikke etablert ventilasjon på badet noe som fører til høy fuktpåkjenning i våtrommet og kan påvirke badets levetid. Tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

**Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk:** Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligens fellesareal eller annen eier.

## 1

## Dokumentasjon

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

Nei

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann.

**Når ble egenerklæringen signert?**

04.03.2024

SEVERIN BROENS GATE 21 B - 5035/82/45/9/0/0

## 2

## Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 27.08.1998 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 06.07.2000

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

Nei

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

## Skred

### Sikker plassering mot skred?

Ja

---

## Flom

### Sikker plassering mot flom?

Nei

### Kommentar:

I følge reguleringsplan er området nærmest elva regulert til flomområdene i hele planens lengde.

---

### Byggegrunn:

Annet

### Kommentar:

Ukjent

---

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

Ytterdøren fra byggeår.

Balkongskyvedør med karmen av tre og 2-lags glass.

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

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

##### Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

##### 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.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Veranda

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Veranda i trekonstruksjon oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet.

Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Tiltak må påregnes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

**Er loftet innredet?**

Ja

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**

Nei

**Er konstruksjonen inspisert?**

Ja

**Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)**

Nei

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?**

Nei

**Totalvurdering av loft****Kommentar:**

Det registreres spor etter fukt i kneloft, men det er ingen tegnet til forhøyede fuktverdier på befaringstidspunkt. Kneloft tilknyttet bod er ikke undersøkt grunnet mye innbo. Ellers ingen avvik registrert på loft eller i kneloft. Det er ingen tilkomsmulighet til kaldloft og bygningsdelen er ikke undersøkt. Ut i fra alder på yttertak vurderes ikke denne konstruksjonen å ha høy fuktrisiko, og synlige skader er ikke observert. Det bør likevel etablering av adkomst for å danne seg et bilde av tilstanden. Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Tak-ess i himling

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Kommentar:**

Våtrommet fremstår som fra etableringsår.

**Overflater**

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres åpne skjøter i våtromsplater samt utette rørgjennomføringer i våtsoner. Det bemerkes også antydning til svell i plateskjøter.

Det er bemerket også flere skruehull som ikke er tettet på vegg. Dette anbefales tettet med godkjent fugemasse for våtrom.

**Er det fall til sluk?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett. Det er målt fall fra terskel til dusjkabinett på 10 mm. Fallet vurderes som ikke tilstrekkelig for å hindre at vann kan renne ut i tiliggende arealer til våtrommet ved en eventuell lekkasje.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 2** 

**Kommentar:**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Tiltak må påregnes på sikt. Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

**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.

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 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?

Nei

### Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk



#### Kommentar:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

#### Levetid:

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

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

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber og 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:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

#### Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



#### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

**Levetid:**

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

---

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

Nei

---

**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****Kommentar:**

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

---

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegg. Tak-ess i himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Kommentar:**

Våtrommet fremstår som fra etableringsår.

**Overflater**

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Nei

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 25 mm. Totalt ble det målt 15 mm fra topp dør til sluk.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 2** 

**Kommentar:**

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Fall på gulv regnes ikke som tilstrekkelig for at lekkasjesikring skal være ivaretatt.

**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.

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 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 våtsone.

### Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

#### Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

#### Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 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 kobber og plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

#### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

#### Sanitærutstyr:

Vegghengt servant , Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

#### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Normalt vanntrykk og avløp fra vask. 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.

**Levetid:**

- ❗ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- ❗ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

---

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

Nei

---

**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****Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligens fellesareal eller annen eier.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

---

SEVERIN BROENS GATE 21 B - 5035/82/45/9/0/0



**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt trepanel i himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Kommentar:**

Våtrommet fremstår som fra etableringsår.

**Overflater**

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere.

På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under. Det bemerkes slitasje samt utette silokonfuger i overgang mellom gulv og vegg under badekar.

**Er det fall til sluk?**

Nei

**Totalvurdering av overflater**

**TG 2** 

**Kommentar:**

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

**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.

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 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

## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk



### Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. 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. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for soilstluk 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.

## 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)

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

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

### Kommentar:

Det er ingen tegn til avtrekk på våtrommet.

### Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Badekar, Innredning med servant

**Kommentar:**

Det er ikke etablert ventilasjon på badet noe som fører til høy fuktpåkjenning i våtrommet og kan påvirke badets levetid. Tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Levetid:**

! Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

! Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

Ja

**Kommentar:**

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader.

**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**

**Kommentar:**

Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

**Type pipe:**

Element

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**

Ja

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**

Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder****Kommentar:**

Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet. Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

**Levetid:**

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**

Tre/bjelkelag

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Ja

**Kommentar:**

Det er målt skjevheter i gulv på soverom i loftetasje.

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Det er registrert skjevheter i soverom loftetasje hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 20 mm.

Det registreres også stedvis svikt og knirk i gulv.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

SEVERIN BROENS GATE 21 B - 5035/82/45/9/0/0

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvcondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Det registreres løs folie fra tak-ess i stue. Forholdet er lokalt og knyttes til mulig høy varme fra underliggende ildsted.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider 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?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres svell i skjøt mellom benkeplate ved vask.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Ventilator

**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**

**Kommentar:**

Utover anmerkede forhold og påregnelig brukslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Automatisk vannstopper vil kunne forhindre vannlekkasje og/eller redusere omfang ved en eventuell lekkasje. Komfyrvakt kutter strømforsyning til stekeovn ved overoppheting og vil på den måten redusere fare for røykdannelse og brann. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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 ventilering av 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

**Er det nedgravd oljetank?**

Nei

**Kommentar:**

Ikke relevant.

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Vedovn

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

**Ventilasjon:**

Sentralavtrekk

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 2000 og rommer 198 liter.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

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

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---



Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygnings sakkyndige 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 vaskerom.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

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

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt. Det opplyses at kabel med stikkontakt er utskiftet grunnet tegn til varmgang.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Totalvurdering av elektrisk anlegg****Kommentar:**

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Det er også fremlagt rapport fra el-tilsyn med registrert avvik som er dokumentert utbedret.

Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygnings sakkyndiges kontrollpunkter. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

**Er det brannslukkere i boligen?**

Det registreres godkjent brannslukningsapparat i boligen.

---

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

**Er det etablert røykvarslere?**

Det registreres brannvarsler montert i himling i begge etasjer.

---

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Stjørdal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1704240012	
<b>Selger 1 navn</b>	
Rita Endresen	
<b>Gateadresse</b>	
Severin Broens gate 21B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STJØRDAL	7503
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	65830647

Document reference: 1704240012

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RE

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vært rotter . Sameiet har nå i flere år hatt avtale med Rentokil som forebygger dette.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Et tilsyn

Filer

[151538 Tilbakemelding ENDRESEN RITA.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av takvinduer

Arbeid utført av

Br. Hofstad

Filer

[Br. Hofstad.pdf](#)

Document reference: 1704240012

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse 

Tilstandsrapport vil bli utarbeidet av Halse Takst
--
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse 

Det har tidligere vært observert rotter. Sameiet har nå flere år hatt avtale med Rentokil som forebygger dette
--
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

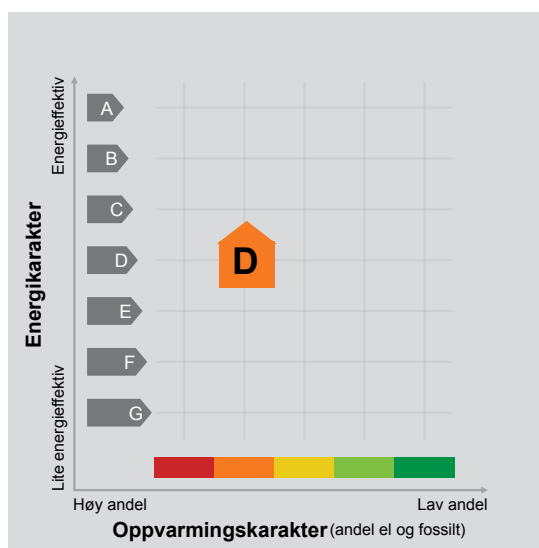
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rita Endresen	5523002d668efa2d56ad7b 7e4099bca625daa869	04.03.2024 08:55:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1704240012

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Severin Broens gate 21B
Postnummer	7503
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	82
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15821310
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	9b51d037-2a55-423b-a432-28c3ae7e2783
Dato	06.03.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tidsstyring av panelovner**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

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

# Severin Broens gate 21B

Nabolaget Kvislabakken/Kvithammer - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

🚆 Stjørdal stasjon	21 min 🚶
Linje F7, R60, R70	1.5 km
🚗 Tangen nord	22 min 🚶
Linje 70, 90, 311	1.5 km
✈️ Trondheim Værnes	7 min 🚗

## Skoler

Kvislabakken skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
155 elever, 11 klasser	0.8 km
Halsen barneskole (1-7 kl.)	26 min 🚶
402 elever, 23 klasser	1.9 km
Fosslia skole (1-7 kl.)	5 min 🚗
459 elever, 23 klasser	2.7 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min 🚶
445 elever, 34 klasser	1.6 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚗
318 elever, 24 klasser	2.3 km
Ole Vig videregående skole	7 min 🚗
82 klasser	2.6 km
Aglo videregående skole	12 min 🚗
8 klasser	9.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

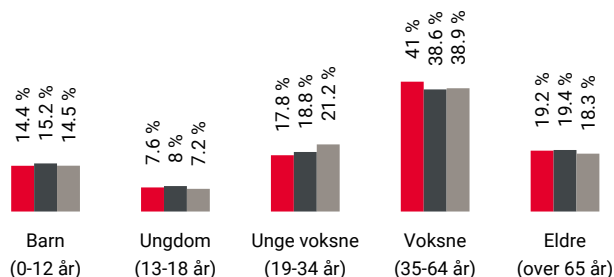
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Kvislabakken/Kvithammer	1 599	683
🟡 Stjørdal kommune	24 287	10 882
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Medbroen gårdsbarnehage (1-5 år)	8 min 🚶
78 barn	0.6 km
Kvislabakken barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
68 barn	0.9 km
Midtheim barnehage (1-5 år)	22 min 🚶
45 barn	1.6 km

## Dagligvare

Kiwi Holmen	5 min 🚶
PostNord	0.4 km
Coop Prix Stjørdal	27 min 🚶
PostNord	2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Stjørdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



### Støynivået

Lite støynivå 77/100



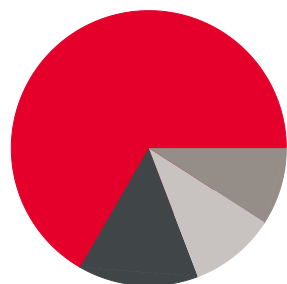
### Vedlikehold hager

Godt velholdt 76/100

## Sport

	Tangmoen stadion Fotball	8 min	0.6 km
	Kvislabakken skole Aktivitetshall	11 min	0.8 km
	Impulse Treningssenter Stjørdal	20 min	
	Hit Padel Stjørdal	23 min	

## Boligmasse

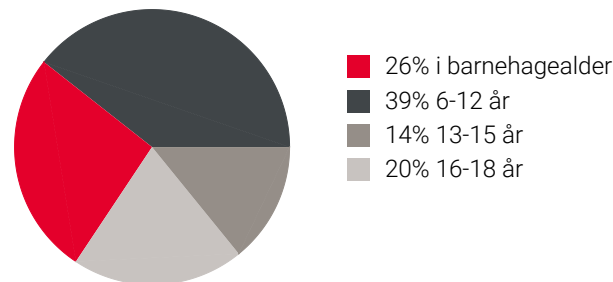


- 66% enebolig
- 14% rekkehus
- 9% blokk
- 10% annet

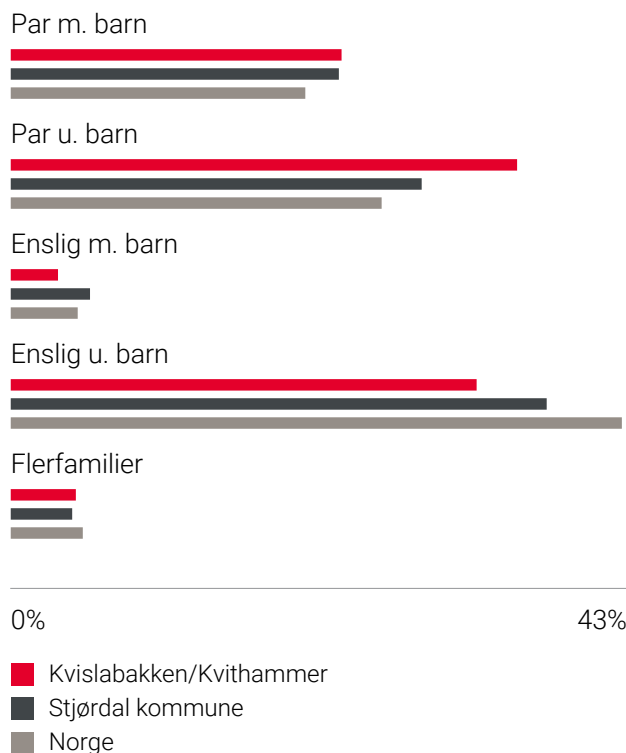
## Varer/Tjenester

	Sjøsiden	18 min
	Boots apotek Torgkvartalet	27 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



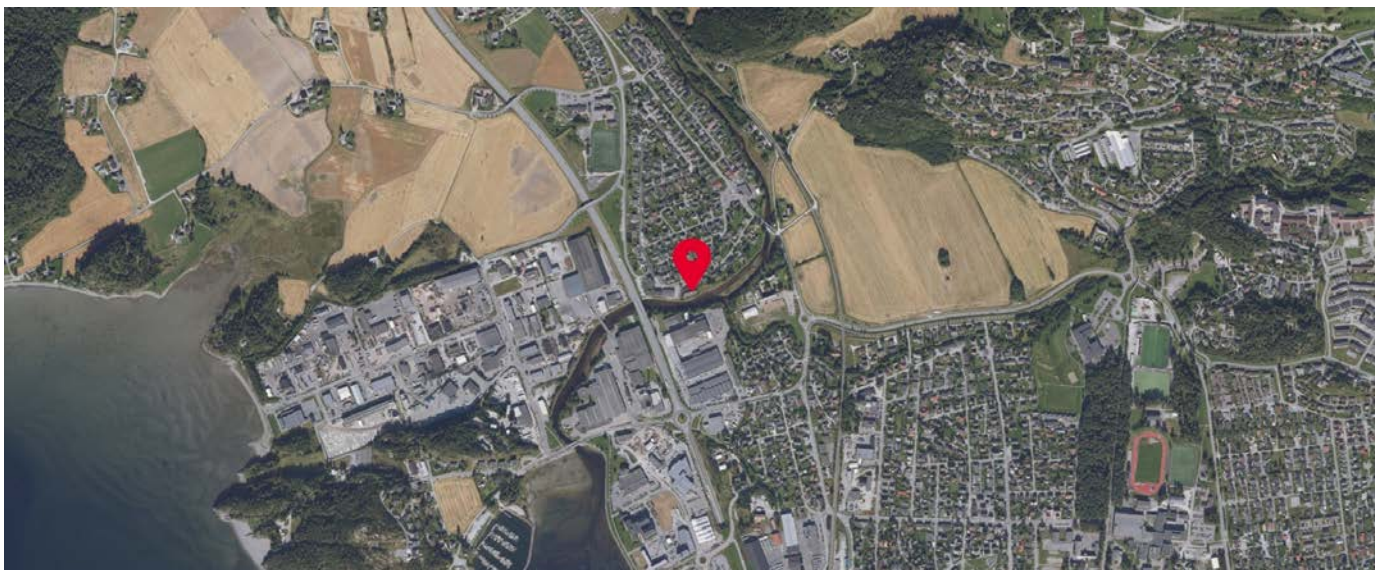
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Stjørdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Stjørdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## HUSORDENSREGLER

### FOR

## SAMEIET SNEKKERIET

#### Alminnelige ordensregler :

1.

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, eller annet som hindrer fremkommeligheten i gårdsrom eller trapper. Heller ikke må det settes kjøretøy, campingvogner og lignende slik at de på noen måte vanskelig gjør ferdseien for de øvrige.

Parkering er kun tillatt på merkede parkeringsplasser.

2.

Banking og risting av tøy på svalganger og balkonger må ikke foretaes på en slik måte at andre beboere blir sjenert.

3.

Flaggstenger, markiser, skilt, antenner og lignende må ikke settes opp uten godkjennelse av styret.

4.

Grøntanlegg og andre fellesareal må brukes under hensyn til beplantning og de øvrige beboernes bruk.

#### Husdyrhold

5.

De som har husdyr ved første gangs innflytting i bygget, tillates å ha disse. For øvrig er husdyr ikke tillatt uten styrets godkjenning.

#### Regler om ro i eierseksjonene.

6.

Det bør være ro i eierseksjonene fra kl.23.00 til kl.06.00. Sang, høylydt tale eller bruk av musikkinstrumenter bør ikke skje før kl.08.00. Radio, tv- og stereoanlegg må nyttes hensynsfullt imellom kl.23.00 og kl.06.00

Vedtatt enstemmig i årsmøtet 02. mai 2001/ sak 7-2001

# VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SNEKKERIET GRÅELVA

---

## §1

Sameiets navn er Snekkeriet Gråelva.

## §2

Samtlige eiere av leilighet i Severin Broens gate (Gnr.45 Bnr. 82) 19A-B. 2I A-B. 23 A-B. 25 A-B. 27 A-B. I Stjørdal kommune, har rett og plikt til medlemskap i boligsameiet Snekkeriet Gråelva.

## §3

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser for så vidt angår disponering, og vedlikehold og drift av så som fellesarealer, lekeplasser, tekniske innretninger, foruten vedlikehold og drift av bebyggelsen og sameiets eiendom for øvrig.

## §4

Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går innunder sameiets formål. Styret består av 4- fire medlemmer som velges av det ordinære årsmøte av og blant sameierne for 2-to år av gangen. Ved første gangs valg velges 2 medlemmer for to år slik at det hvert annet år velges 2 nye medlemmer. Styrets leder velges særskilt med en funksjonstid på 1 år. Styret er beslutningsdyktig når minst 2- to medlemmer er tilstede. Gyldig vedtak kan kun fattes når det er flertall for beslutningen. Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan ansette foretningsfører og fastsette dennes godtgjørelse.

## §5

Til å revidere sameiets regnskap, velges en revisor på det ordinære årsmøte. Årsmøte avholdes en gang i året innen utgangen av april måned.

Årsmøtet innkalles av styret. Sammen med innkallingen som skal skje skriftlig og med minst 3-tre- ukers varsel, skal medfølge revidert regnskap for det foregående år og forslag til budsjett samt sakliste for øvrig. Saker som en ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 2-to' uker før møtet avholdes.

## §6

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- Årsberetning
- Regnskap.
- Budsjett
- Valg av styremedlemmer, særskilt valg av styrets leder.
- Valg av revisor.
- Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets leder eller ved dennes forfall av et styremedlem.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte med samme varsel som angitt i § 5. Likeledes kan ekstraordinært årsmøte avholdes når minst 5-fem- av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønsker behandlet.

Alle beslutninger på årsmøtet treffes med alminnelig flertall hvis ikke annet bestemmes i vedtektene, Ved stemmelikhet avgjør lederens/ møtelederens stemme utslaget.

Årsmøtet kan vedta endringer av sameievedtektene. For vedtektsendring kreves at minst halvparten av sameiet er representert, og det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer for beslutning om vedtektsendring. En sameier kan møte med høyst 2-to- skriftlige fullmakter. Møteleder og et styremedlem i fellesskap avgjør om en fullmakt er gyldig. Hver leilighet har 1-en-stemme.

#### §7

Hver sameier kan fritt overdra, pantsette og leie ut sin leilighet med tilknyttede rettigheter og plikter i den utstrekning bestemmelsene i den enkeltes hjemmelsdokument (skjøte) ikke fastsetter noe annet. Av hensyn til registrering, skal sameiet til enhver tid underrettes om alle overdragelser og utleieforhold.

#### §8

Hver leilighet skal kun benyttes til beboelse og kan ikke nyttes til virksomhet som er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Sameierne plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig vedlike. Tvil om vedlikeholdsplikten omfang og/ eller avgrensing mellom indre og ytre vedlikehold, avgjøres med endelig virkning av styret.

Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for sameierens regning. Boligsameiets styre plikter å sørge for bebyggelsens ytre vedlikehold og for at eiendommens uteareal til enhver tid er velstelt. Videre skal styret sørge for at bebyggelsen til enhver tid er fullverdiforsikret.

#### §9

Husordensreglene skal vedtas på første ordinære årsmøte og kan kun endres ved årsmøtevedtak. Sameieren plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder, og er innforstått med at vesentlig brudd på disse regler anses som brudd på lov om eierseksjoner.

#### §10

Sameiernes utgifter til Boligsameiet Snekkeriet Gråelva skal fordeles på sameierne.

Årsmøtet fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et 'a-konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Ved fastsettelse av 'a-konto beløpene, skal det tas hensyn til at det her bygges opp rimelig reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige utgifter til påkostninger av grunn og bygninger. Boligsameiet Snekkeriet Gråelva v/styret kan innkreve beløpet ved å sette seksjon til tvangsauksjon på grunnlag av tinglyst panterett. Ved salg av sin seksjon, kan ingen sameier kreve godtgjørelse i eventuelle reserver.

#### §11

Sameiet har ingen oppløsningsrett, og kan heller ikke kreve sameiet oppløst.

Endelige vedtekter skal fastsettes ved alminnelig flertall på det første årsmøtet. Det styret som velges på det konstituerende årsmøtet, skal fremlegge forslag til endelige vedtekter.

#### §12

Før øvrig gjelder lov om eierseksjoner.

#### §13

Situasjonskisse datert 09.06.1998 er vedlegg til vedtektene.

Gnr. 45 B.nr. 82 i Stjørdal Kommune.

---

Vedtatt enstemmig i ekstraordinært årsmøtet 18.03.2015

Styret i Boligsameiet Snekkeriet Gråelva.



## INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET SNEKKERIET GRÅELVA

Sted: Rita Endresen 21 B

Dato: 28.02.2024

Klokkeslett: 19.00 – 20.30

*Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være styret ved Rita Endresen i hende senest 21.02.2024. Endelig sakliste sendes ut før møtet (forutsatt endringer eller tilføyelser)*

*Ved avstemming har hver leilighet en stemme. Dersom noen er forhindret fra å møte, kan fullmakt utstedes. Hver leilighet kan ha maksimalt 2 skriftlige fullmakter.*

Styret oppfordrer til delta på årsmøtet

Styret kjøper inn pizza og brus

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling og sakliste
2. Valg av ordstyrer og referent
3. Godkjenning av fullmakter
4. Godkjenning av regnskap 2023. (vedlagt)
  - Jan Uberg orienterer om regnskapet
5. Styrets årsberetning for 2023. (vedlagt)
6. Valg
  - På valg: styreleder (1 år)
  - Rune Hjelmen (2 år)
  - Ann Monica Lyngås (2 år)
  - Oddbjørn Hansen (1 år)
7. Dugnad. Forslag til dato for dugnad: mandag 13 mai kl. 1800  
Årsmøtet vedtar om det skal leies inn container.
8. Ansvarslistor: søppelskur/ plenklipping, ryddighet i fellesområdet. Lys i søppelskur
9. Innkomne saker

---

For styret i Sameiet Snekkeriet Gråelva

Rita Endresen

Leder

# Resultatrapport

Sameiet Snekkeriet Gråelva  
994919466

Regnskapsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Gjelder periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Periode fg år: 01.01.2022 - 31.12.2022

	Periode	Akkumulert	Periode fg år
<b>Driftsinntekter</b>			
3100 Salgsinntekter, avgiftsfri	280 080,00	280 080,00	239 670,00
<b>Driftskostnader</b>			
6340 Lys, varme	-9 608,57	-9 608,57	-11 153,50
6345 Kabel TV, Canal Digital	-67 863,46	-67 863,46	-62 880,14
6370 Skadedyrbekjempelse	-11 489,00	-11 489,00	-10 757,00
6380 Snøbrøyting / strøing	-24 668,75	-24 668,75	-9 106,25
6420 Leie datasystemer	-1 272,50	-1 272,50	0,00
6500 Verktøy og hageutstyr	-3 522,90	-3 522,90	-6 438,40
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0,00	0,00	-277 029,28
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	-764,00	-764,00	-854,80
6705 Regnskapshonorarer	-24 309,48	-24 309,48	-26 782,00
7500 Forsikringspremier	-57 636,00	-57 636,00	-46 936,00
7710 Årsmøte	-567,00	-567,00	-848,00
7770 Bank og kortgebyrer	-2 380,90	-2 380,90	-2 526,80
7798 Annen kostnad, fradragsberettiget	-935,00	-935,00	0,00
	<b>-205 017,56</b>	<b>-205 017,56</b>	<b>-455 312,17</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>75 062,44</b>	<b>75 062,44</b>	<b>-215 642,17</b>
<b>Finansielle poster</b>			
8050 Annen renteinntekt	46,62	46,62	19,50
8070 Annen finansinntekt	5 296,00	5 296,00	5 153,00
8150 Rentekostnader kredittinstitusjoner	-14 329,30	-14 329,30	-4 479,01
	<b>-8 986,68</b>	<b>-8 986,68</b>	<b>693,49</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>	<b>66 075,76</b>	<b>66 075,76</b>	<b>-214 948,68</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>66 075,76</b>	<b>66 075,76</b>	<b>-214 948,68</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>66 075,76</b>	<b>66 075,76</b>	<b>-214 948,68</b>
<b>Overføringer</b>			
8960 Overføringer annen egenkapital	0,00	0,00	214 948,68

# Balanserapport

Sameiet Snekkeriet Gråelva  
994919466

Regnskapsår 01.01.2023 - 31.12.2023

Gjelder periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

	Ved periodens begynnelse	Endring	Ved periodens slutt
<b>EIENDELER</b>			
Omløpsmidler			
1500 Kundefordringer	-7 490,00	9 570,00	2 080,00
1745 Forskudd Canal Digital	16 170,00	971,00	17 141,00
1920 Bank 8674.12.67596	63 364,77	27 563,69	90 928,46
1921 Bank 4465.25.38824 Hegra	15 788,93	2 408,06	18 196,99
	<u>87 833,70</u>	<u>40 512,75</u>	<u>128 346,45</u>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>87 833,70</b>	<b>40 512,75</b>	<b>128 346,45</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital (Innskutt og opptjent)			
2050 Annen egenkapital	96 994,49	0,00	96 994,49
<b>Udisponert resultat</b>			
Udisponert resultat	0,00	-66 075,76	-66 075,76
<b>Sum egenkapital (inkl. udisp. resultat)</b>	<u>96 994,49</u>	<u>-66 075,76</u>	<u>30 918,73</u>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
2240 Lån 4465.26.99216 Hegra	-180 271,94	34 398,64	-145 873,30
Kortsiktig gjeld			
2400 Leverandørgjeld	-4 556,25	-5 115,63	-9 671,88
2900 Forskudd fra kunder	0,00	-2 580,00	-2 580,00
2950 Påløpt rente	0,00	-1 140,00	-1 140,00
	<u>-4 556,25</u>	<u>-8 835,63</u>	<u>-13 391,88</u>
<b>Sum gjeld</b>	<u>-184 828,19</u>	<u>25 563,01</u>	<u>-159 265,18</u>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>-87 833,70</b>	<b>-40 512,75</b>	<b>-128 346,45</b>
<b>Saldo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## **Sameiet snekkeriet Gråelva., Årsberetning 2023.**

Det har ikke vært avholdt styremøter.

Følgende er gjort digitalt

September 2023:

Styret ved styreleder signerte ny kontrakt på levering av TV/ T-We strømmetjenester og bredbånd. Avtalen har bindingstid i 36 mnd.

Desember 2023. S

tyret ved styreleder inngikk ny kontrakt med Bygdservice for brøyting og strøing og vår 2024. Fastpris 15000 eks. mva.

Høst 2023:

Styret ble informert om at en eier ønsket å bygge badstue på sin veranda.

# Møtereferat årsmøte i Sameiet Snekkeriet Gråelva.

**Møtedato: 19.03.2024**

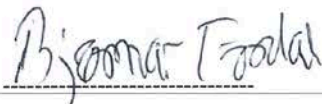
Deltakere: Rune Hjelmen, Ann Monica Lyngås, Bjørnar Fordal, Kari Flekstad Johnsen, Rita Endresen, Oddbjørn Hansen, Phyllis B Hansen, Per Grønnås, Marit Niemistø, Stine Aspvik, Jan Uberg

- 1) Innkalling og sakliste  
Vedtak: godkjent av årsmøtet
- 2) Rita Endresen valgt til referent, signering av referat: Bjørnar Fordal og Kari Flekstad
- 3) Ingen Fullmakter
- 4) Regnskap presentert og godkjent
- 5) Årsberetning presentert og godkjent
- 6) Valg;  
Ann Monica Lyngås valgt som styreleder  
Rune Hjelmen sitter i styret 1 år til  
Oddbjørn Hansen sitter i styret 1 år til  
Stine Aspvik valgt inn for 2 år  
Det presiseres at det i innkalling til årsmøtet dessverre var satt opp feil oversikt over hvem som var på valg. Årsmøtets valg er ihht forskrifter.
- 7) Og 8) Dato og tidspunkt for dugnad settes til 6 mai kl 18.00. Styret bestiller spyling og feiing før den den tid. Det må lages ansvarslistor for ryddighet i fellesområder. Lys i søppelskur må ordnes
- 8) Ingen innkomne saker

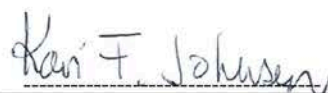
Stjørdal 19.03.2024

Rita Endresen

Sign:



Bjørnar Fordal



Kari Flekstad Jonsen



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Severin Broens gate 21B  
7503 STJØRDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Valstad

**Oppdragsnummer:** 1704240012

**Telefon:** 957 37 870  
**E-post:** lars.valstad@aktiv.no

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 viderefordlet 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:**

05.06.2024

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