

The image shows a two-story white house with a dark brown tiled roof and a small balcony on the upper floor. To the left of the house is a large red barn. The property is surrounded by a green lawn and a white picket fence. In the background, there are rolling hills and other houses under a blue sky with scattered clouds.

aktiv.

Husbyvegen 27A, 7500 STJØRDAL

**Sjelden mulighet i sentrum av  
Stjørdal | Stor tomt på 1,1 mål i et  
sentralt og rolig område i Stjørdal |  
3 soverom | Uthus**



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 4 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 126 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 116 100,-  
**Selger:** Anne-Lise Aarsbog

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1910  
**BRA-i/BRA Total** 112/154 kvm  
**Tomtstr.:** 1107.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 102, bnr. 98  
**Oppdragsnr.:** 1704250011

# Sjelden mulighet i sentrum av Stjørdal | Stor tomt på 1,1 mål i et sentralt og rolig område

Aktiv Eiendom v/Lars Valstad har gleden av å presentere en romslig enebolig med en sentral beliggenhet midt i hjertet av Stjørdal. Her bor du sentralt, men likevel rolig og tilbaketrukket, med kort vei til alt byen har å by på. Med over 1 mål pent opparbeidet tomt får du rikelig med boltplass for både små og store - og et uthus med muligheter.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve ved eneboligen:

- 3 soverom og 2 bad - godt tilrettelagt for familier
- Stor, solrik tomt på hele 1,1 mål - sjelden i sentrumsområdet
- Rolig, usjenert beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehager, butikker og fritidstilbud
- Uthus - perfekt som hobbyrom, snekkerrom og/eller ekstra lagring
- Kort vei til alt - uten å måtte gi slipp på privatlivet



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 86  |
| Nabolagsprofil .....    | 98  |
| Andre vedlegg .....     | 106 |
| Budskjema .....         | 107 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 112 m<sup>2</sup>

BRA - e: 42 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 154 m<sup>2</sup>

TBA: 45 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Entre, bad, stue og kjøkken

BRA-e: 38 m<sup>2</sup> Bod (uthus), hagebod ved terrasse

#### 2. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Gang, bad og 3 soverom

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod (uthus)

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

40 m<sup>2</sup> Terrasser

#### 2. etasje

5 m<sup>2</sup> Veranda

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

### Tomtestørrelse

1107.8 m<sup>2</sup> eiendomstomt

**Tomtebeskrivelse**

Flat og pent opparbeidet tom med stor gruslagt gårdsplass, plen, busker og flere opparbeidede sitteplasser.

**Beliggenhet**

Sentral enebolig i en rolig del av Stjørdal sentrum. Fra eiendommen er det gangavstand til flere barnehager, skoler, idrettsanlegg, butikker og alt av servicefunksjoner i Stjørdal sentrum

**Adkomst**

Ta av E6 mot skilting Stjørdal og E14. Kjør gjennom Stjørdal sentrum til du kommer til siste rundkjøring ved Coop extra og Elkjøp, her skal du hele veien rundt. På vei tilbake på E-14 skal du ta av til høyre med skilting mot Remarka. Følg veien i ca. 100 meter og ta første avkjørsel til venstre på Ole Vigs gate. Nå skal du ta første til venstre og følge veien i ca. 50 meter og kjør inn til Gildevangen. Du finner huset på venstre hånd ca. 15 meter etter avkjørselen. Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilt ved fellesvisning

**Bebyggelsen**

Området består av eneboliger og leilighetsbygg i 2 og 3 etasjer.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Husbymyra barnehage, ca. 350 meter unna

Stokkan ungdomsskole, ca. 1,5 km unna

Ole Vig videregående skole, ca. 600 meter unna

**Skolekrets**

Eneboligen sogner til Halsen barneskole og Stokkan ungdomsskole.

**Offentlig kommunikasjon**

Busstopp 200 meter unna. Stjørdal stasjon ca 1,3 km unna boligen. Trondheim lufthavn Værnes ca. 8 minutters kjøretid

**Bygningssakkyndig**

Lyngmo Eiendom og Takst

**Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig med kjeller/krypkjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur og spreisteinsmur.. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med granulerte aluminiumspanner. Vinduer er med 2-lags glass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Når kjøpte du boligen?

År: 2004

Hvor lenge har du eid eiendommen?

Antall år: 21

Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?

Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Arbeid utført av: Bravida

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Ujevn gulv på stue pga alder på bygninger

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

Ja

Beskrivelse: Rapport fra el-tilsyn 2022. Rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etterisolering av yttervegger, ny bordkledning, nye vinduer, ny takteking.

Utført 2005.

Arbeid utført av: Stokkhaug

### **Innhold**

1. etasje: Entre, bad, stue og kjøkken

2. etasje: Gang, bad og 3 soverom

Uthus: Boder

## **Standard**

### **1.etasje**

Entre:

Laminat på gulv, panelplater på vegger og takplater i himling.

Bad:

Fliser på gulv, fliser på vegg og takplater i himling. Innredning med servant, dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr montert på vegg. Gulvmontert toalett og kran og avløp til vaskemaskin. Innehar varme i gulv.

Stue:

Laminat på gulv, panelplater og malte strie vegger og malt slett og takplater i himling. Innehar varmepumpe og lukket vedovn.

Kjøkken:

Laminat på gulv, malte vegger og takplater i himling. Kjøkkeninnredning med over- og benkeskap. Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrerte hvitvarer er ventilator.

### **2.etasje**

Soverom:

Laminat på gulv, malt tapet på vegger og takplater i himling. Innehar plassbygdeskap.

Gang:

Laminat på gulv, malt tapet og murpuss på vegg, takplater i himling.

Soverom:

Laminat på gulv, malt tapet og murpuss på vegg, takplater i himling. Innehar garderobeskap og skyvedørsgarderobe

Soverom:

Laminat på gulv, malt tapet på vegger og takplater i himling. Innehar panelovn.

Bad:

Fliser på gulvet, fliser på vegg og takplater i himling. Innredning med servant, dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr på vegg, gulvmontert toalett. Innehar varme i gulv.

### **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.

**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.

**Bygningsdeler med TG 2 :**

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Tiltak vedrørende drenering/utvendig fuktsikring rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Krypkjeller: Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren er viktig. Det anbefales også å etablere adkomst til krypkjeller og gjøre ytterligere undersøkelser mtp fuktsperre på grunn og omfang/funksjon av ventiler.

Radonsikring: TG 2: Det er ikke utført måling av radon i boligen. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, noe steder er det ikke etablert lufting. Det observeres bruk av musebånd på deler av kledning. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes normal vedlikehold/overatebehandling.

Balkong: Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse: Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

Takkonstruksjon: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Isolasjon ved raft tetter delvis ut mot raft noe som begrenser ventileringen av kaldloftet. Det anbefales ytterligere undersøkelser inne/oppe på kaldloft.

Kladloft: Ikke observert dampsperre mellom varm/kald sone. Dette kan føre til kondensering(fukt) på loftet. Ikke påvist ventilering av arealet. Isolasjon presset ut mot og tetter mot raft. Kan føre til begrenset lufting av loftet og deler av takkonstruksjon den trykker mot.

Bad, 2.etg - Totalvurdering av overater: Ingen skader utover normal bruksslitasje avdekket på overatene. Det er avvik i høydeforskjell og fallforhold på gulv.

Bad, 2.etg - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Manglende dreksåpning i dusjvegg for lekkasjevann. Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell lekkasje fra utstyr kan føre til skade på tilstøtende rom som for eksempel gang. Grunnet manglende dreksåpning i dusjvegg vil en slik vannlekkasje trolig ikke ha dekning i en ordinær forsikring slik som dusjvegg er i dag. Det anbefales å etablere dreksåpning for lekkasjevann i dusjvegg 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. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Bad, 2.etg - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: 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. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det er ikke etablert tilluft for å sikre tilstrekkelig ventilering av av badet.

Bad 1.etg - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. 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.

Bad 1.etg - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: 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. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom for tilstrekkelig ventilerings av badet.

Etasjeskille 1.etg: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Avvik i planhet på over 15mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Trapp: Det bemerkes at rekkverk høyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

### **Bygningsdeler med TG 3:**

Kjellerrom: Det avdekkes høy luftfuktighet og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Etasjeskille 2.etg: Totalt avvik i planhet på over 30mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

### **Bygningsdeler med TG IU:**

Bad, 2.etg - Totalvurdering av fuktsøk:

Piper / ildsteder: Boligen har pipe fra byggeåret. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Pipe er innvendig rehabilitert med nytt stålrør. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Selger informere at det foreligger tilsynsrapport datert 18.11.2013. Det anbefales på generelt grunnlag at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.  
Selger gir ingen garanti for tilstand/beskaffenhet.

### **Parkering**

Flere parkeringsplasser på egen gårdsplass.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind

### **Diverse**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken.  
Siste godkjente bygningstegninger er fra 15.02.2005.  
Det foreligger kun tegninger for 1.etg og fasadetegninger.  
2.etg er dermed kun benevnt som følge av bruken på befaringen.  
Følgende endringer er funnet:  
Det er etablert bad i 1.etg.  
Det bemerkes at etablering av våtrom før 01.01.2012 var et søknadspliktig tiltak.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

### **Energikarakter og energifarge**

Oransje F

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 990 000,-

### **Kommunale avgifter per 2024**

Kr 7 794,-

**Info kommunale avgifter**

Boligen er tilkoblet offentlig vann og betaler avgift etter målt forbruk. Pr. 31.12.2024 betalte de kr. 3 375,71,- i vannavgift, kr. 3 863,39,- i avløpsavgift, kr. 555,50,- i feiing. Privat septikanlegg.

I tillegg kommer kr. 5 367,- i renovasjonsavgifter

Det foreligger en muntlig avtale mellom nærmeste sameie, samt Innherred renovasjon om felles bruk av sameiets søppeldunker.

**Info eiendomsskatt**

Stjørdal kommune har pt. ikke eiendomsskatt.

**Formuesverdi primær per 2023**

Kr 862 072,-

**Formuesverdi sekundær per 2023**

Kr 3 448 287,-

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 102, bruksnummer 98 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:

5035/102/98:

08.01.1948 - Dokumentnr: 41 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1954 - Dokumentnr: 2836 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om regulering av myrområde  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2004 - Dokumentnr: 8681 - Urådighet  
Begrensing i råderett  
Gjelder deling av eiendommen m.m.  
Begrensningen gjelder i 20 år fra 31.08.04

22.01.2025 - Dokumentnr: 76862 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Aktiv Stjørdal AS  
Org.nr: 999 079 377  
Elektronisk innsendt

09.12.1903 - Dokumentnr: 900161 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5035 Gnr:102 Bnr:8

25.04.1972 - Dokumentnr: 2678 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5035 Gnr:102 Bnr:620

13.08.2004 - Dokumentnr: 7973 - Grensejustering  
Gnr. 102 bnr. 98 avgir 87.7 m2 til gnr. 102 bnr. 620  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 82549 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1714 Gnr:102 Bnr:98

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen.  
Det foreligger byggeanmeldelse for tilbygg, samt diverse utbedringsarbeider av bolig,  
gitt av Stjørdal Kommune den 7/3-1973.  
Det foreligger byggetillatelse for tilbygg soverom 2. etg. m/altan gitt av Stjørdal  
Kommune den 15/2-2005.

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken.  
Siste godkjente bygningstegninger er fra 15.02.2005.  
Det foreligger kun tegninger for 1.etg og fasadetegninger.  
2.etg er dermed kun benevnt som følge av bruken på befaringen.  
Følgende endringer er funnet:  
Det er etablert bad i 2.etg. i 2004. Dette er ikke omsøkt.  
Det bemerkes at etablering av våtrom før 01.01.2012 var et søknadspliktig tiltak.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Egen privat septik på eiendommen. Det foreligger pålegg fra Stjørdal Kommune om påkobling til offentlig avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bla. boligformål. Eiendommen følger reguleringsplan Husbymyra Søndre med planid: 1-107.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at bygget er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder.

Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på evt. 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.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Angi ønske i budskjema.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **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.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 990 000,- (Prisantydning)

---

Omkostninger

124 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Panteattest kjøper)

545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900,- (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

126 100,- (Omkostninger totalt)

142 000,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 800,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 116 100,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 132 000,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 134 800,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 126 100,-

### **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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 525,- markedspakke kr 18 900,- og visninger kr 2 500,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29 575,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger, oppgjørshonorar, tilstandsrapport, utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Oppdragstaker**

Aktiv Stjørdal AS, organisasjonsnummer 999 079 377  
Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal

**Salgsoppgavedato**

07.08.2025















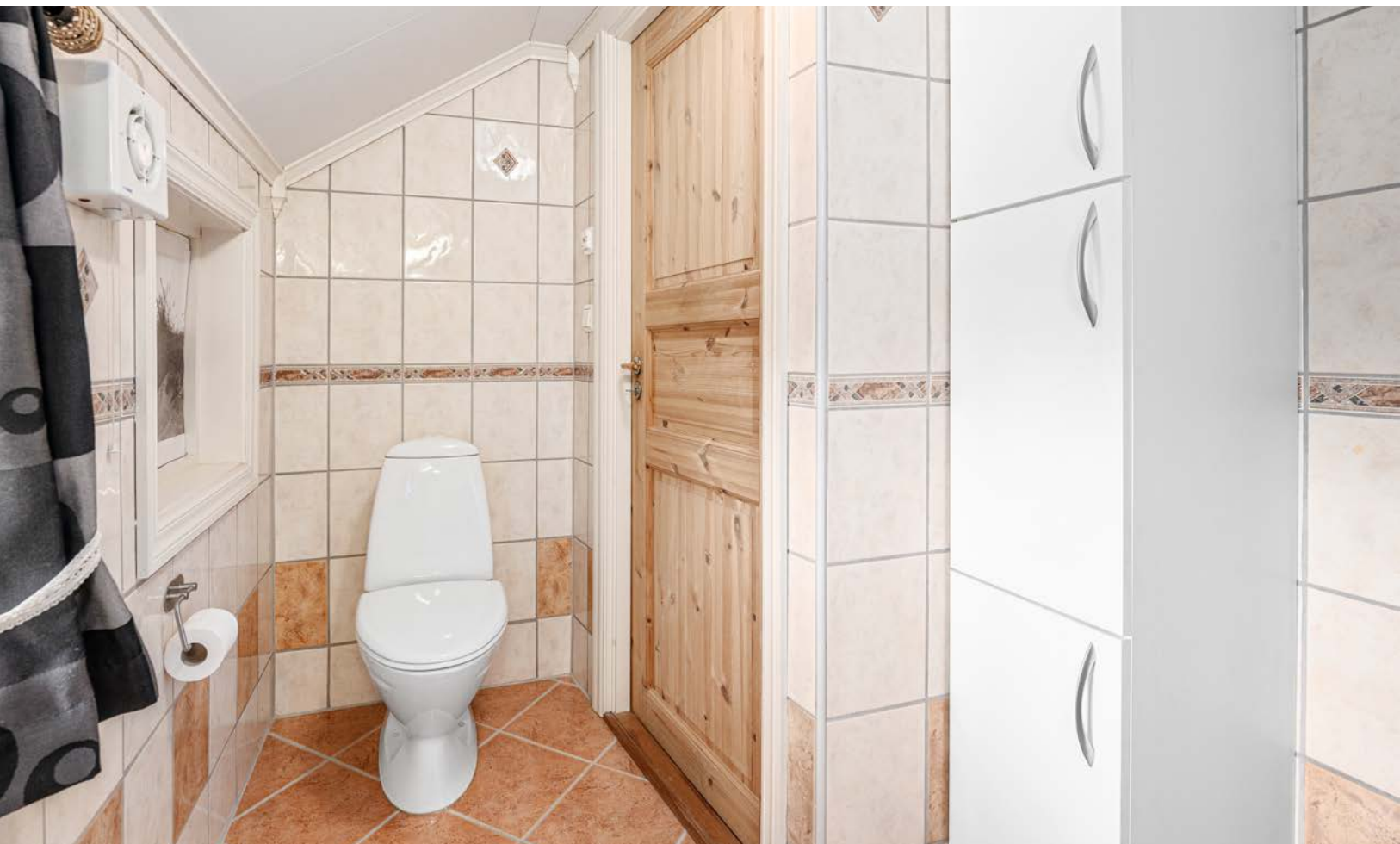






















# Husbyvegen 27A

## 1. Etasje

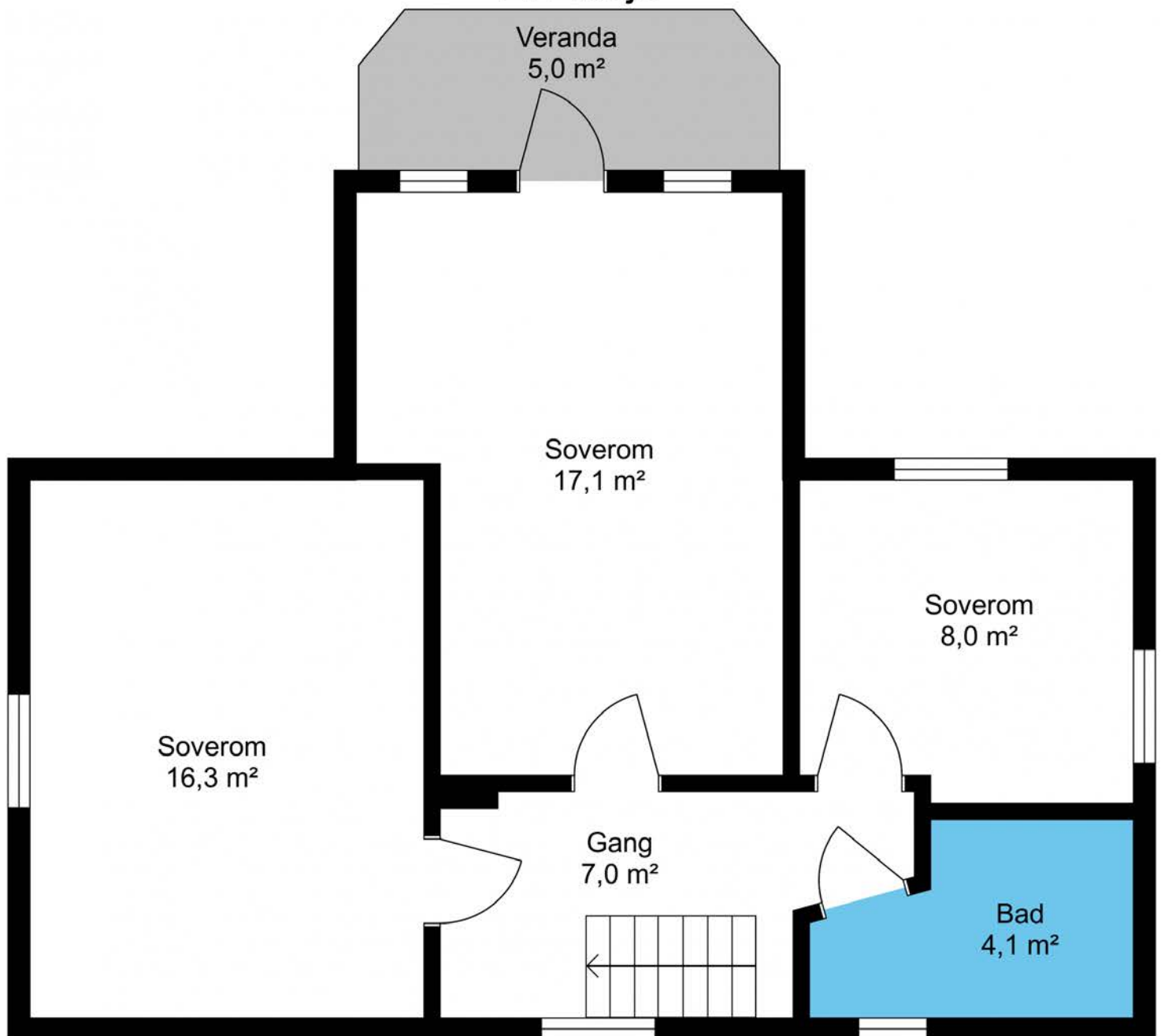


Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

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

# Husbyvegen 27A

## 2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Sjekk gyldighet på rapport



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Husbyvegen 27 A  
7500 STJØRDAL  
5035/102/0/98/0/0

Rapportdato

22.07.2025

|       |                                                                                     |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TG 0  |  | 1  |
| TG 1  |  | 6  |
| TG 2  |  | 16 |
| TG 3  |  | 2  |
| TG IU |  | 2  |

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

Befaring utført den 25.05.2025 av:



Nicholas Lyngmo  
Lyngmo Eiendom og  
Takst

Skolevegen 1  
7560  
Vikhammer

+4799490949  
nicholas@lyngmo-  
eiendomogtakst.no



Medlem av  
**NITO**





## Om rapporten

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

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/revirenten 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 befarings og oppdatering.

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

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



## Takstmannens integritet

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



## Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0



## 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.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0



## 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 bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0



## Forutsetninger

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



## Formål

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

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

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



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (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 bygningssakkyndige 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.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet 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:** Husbyvegen 27 A , 7500, STJØRDAL

**Matrikkel:** 5035/102/0/98/0/0

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** Ukjent, fremkommer ikke av kommunale dokumenter.

**Tomt:** 1 107.80 m<sup>2</sup>

**Type tomt:** BEST. GRUNNEIENDOM

**Hjemmelshaver(e):** Anne-Lise Aarsbog

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Enebolig med kjeller/krypkjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur og spreteinsmur.. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekking med granulerte aluminiumspanner. Vinduer er med 2-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### 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

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

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger opplyser følgende: Etterisolering av yttervegger, ny bordkledning, nye vinduer, ny taktekking. Utført 2005.

### Øvrig informasjon om oppdraget

Taktekking og renner er ikke vurdert i denne rapporten da det ikke var etablert sikker adkomst til disse bygningsdelene på befaring. Tilstandrapporten omhandler kun boligen, evt tilleggsbygg er kun arealmålt, ikke tilstandsvurdert.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0



## 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 begrensinger som rekkverk ol.

| 1.etasje                                             |                                 |                                           |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|
| Primærrom<br>57 m <sup>2</sup>                       | Sekundærrom<br>0 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>57 m <sup>2</sup>  | BTA<br>63 m <sup>2</sup>  |
| Beskrivelse primærrom<br>Entré, bad, stue og kjøkken |                                 | Beskrivelse sekundærrom                   |                           |
| 2.etasje                                             |                                 |                                           |                           |
| Primærrom<br>55 m <sup>2</sup>                       | Sekundærrom<br>0 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>55 m <sup>2</sup>  | BTA<br>61 m <sup>2</sup>  |
| Beskrivelse primærrom<br>Gang, bad og 3 soverom      |                                 | Beskrivelse sekundærrom                   |                           |
| Totalt areal                                         |                                 |                                           |                           |
| Primærrom<br>112 m <sup>2</sup>                      | Sekundærrom<br>0 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>112 m <sup>2</sup> | BTA<br>124 m <sup>2</sup> |

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. 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.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

| 1.etasje                                            |                                                          |                                  |                                               |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>BRA-i</b><br>57 m <sup>2</sup>                   | <b>BRA-e</b><br>38 m <sup>2</sup>                        | <b>BRA-b</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>Åpent areal (TBA)</b><br>40 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Entré, bad, stue og kjøkken | Beskrivelse av BRA-e<br>Bod(uthus), hagebod ved terrasse | Beskrivelse av BRA-b             | Beskrivelse av åpent areal<br>Terrasser       |
| 2.etasje                                            |                                                          |                                  |                                               |
| <b>BRA-i</b><br>55 m <sup>2</sup>                   | <b>BRA-e</b><br>4 m <sup>2</sup>                         | <b>BRA-b</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>Åpent areal (TBA)</b><br>5 m <sup>2</sup>  |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Gang, bad og 3 soverom      | Beskrivelse av BRA-e<br>Bod(uthus)                       | Beskrivelse av BRA-b             | Beskrivelse av åpent areal<br>Veranda         |
| Sum areal                                           |                                                          |                                  |                                               |
| <b>BRA-i</b><br>112 m <sup>2</sup>                  | <b>BRA-e</b><br>42 m <sup>2</sup>                        | <b>BRA-b</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>Åpent areal</b><br>45 m <sup>2</sup>       |
| BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)             |                                                          |                                  |                                               |
| <b>BRA</b><br>154 m <sup>2</sup>                    |                                                          |                                  |                                               |

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

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0



## 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.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

**Grunnmur / fundamenter:** Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

**Drenering:** Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Tiltak vedrørende drenering/utvendig fuktsikring rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

**Krypkjeller:** Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren er viktig. Det anbefales også å etablere adkomst til krypkjeller og gjøre ytterlige undersøkelser mtp fuktsperre på grunn og omfang/funksjon av ventiler.

**Radonsikring:** TG 2: Det er ikke utført måling av radon i boligen. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

**Yttervegger / fasader:** Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, noe steder er det ikke etablert lufting. Det observeres bruk av musebånd på deler av kledning. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes normal vedlikehold/overflatebehandling.

**Balkong:** Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Terrasse:** Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

**Takkonstruksjon:** Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Isolasjon ved raft tetter delvis ut mot raft noe som begrenser ventileringen av kaldloftet. Det anbefales ytterligere undersøkelser inne/oppe på kaldloftet.

**Kaldloft:** Ikke observert dampspærre mellom varm/kald sone. Dette kan føre til kondensering(fukt) på loftet. Ikke påvist ventilering av arealet. Isolasjon presset ut mot og tetter mot raft. Kan føre til begrenset lufting av loftet og deler av takkonstruksjon den trykker mot.

**Bad, 2.etg - Totalvurdering av overflater:** Ingen skader utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Det er avvik i høydeforskjell og fallforhold på gulv.

**Bad, 2.etg - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Manglende drensåpning i dusjvegg for lekkasjevann. Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell lekkasje fra utstyr kan føre til skade på tilstøtende rom som for eksempel gang. Grunnet manglende drensåpning i dusjvegg vil en slik vannlekkasje trolig ikke ha dekning i en ordinær forsikring slik som dusjvegg er i dag. Det anbefales å etablere drensåpning for lekkasjevann i dusjvegg 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. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

**Bad, 2.etg - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** 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. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det er ikke etablert tilluft for å sikre tilstrekkelig ventilering av av badet.

**Bad 1.etg - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for

boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. 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.

**Bad 1.etg - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** 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. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvidert. Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom for tilstrekkelig ventilering av badet.

**Etasjeskille 1.etg:** Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Avvik i planhet på over 15mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

**Trapp:** Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

2

## Bygningsdeler med TG 3

TG 3

**Kjellerrom:** Det avdekkes høy luftfuktighet og tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Etasjeskille 2.etg:** Totalt avvik i planhet på over 30mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

2

## Bygningsdeler med TG IU

TG IU

**Bad, 2.etg - Totalvurdering av fuktsøk:**

**Piper / ildsteder:** Boligen har pipe fra byggeåret. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Pipe er innvendig rehabilitert med nytt stålrør. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Selger informere at det foreligger tilsynsrapport datert 18.11.2013. Det anbefales på generelt grunnlag at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

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

Nei

**Kommentar:**

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

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Når ble egenerklæringen signert?**

23.01.2025

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

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 15.02.2005.

Det foreligger kun tegninger for 1.etg og fasadetegninger.

2.etg er dermed kun benevnt som følge av bruken på befaringen.

Følgende endringer er funnet:

Det er etablert bad i 1.etg.

Det bemerkes at etablering av våtrom før 01.01.2012 var et søknadspliktig tiltak.

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

Nei

**Kommentar:**

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

**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 fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

**Type fundament/grunnmur:**

Sparesteinsmur

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**

Nei

**Totalvurdering av grunnmur og fundament****Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

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

Nei

**Er det synlig grunnmursplast og topplst?**

Nei

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Nei

**Kommentar:**

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Ja

**Kommentar:**

Takvann er ført i nedløpsrør til bakken og lagt i rør vekk fra huset.

**Totalvurdering av drenering**

**Kommentar:**

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.

Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Tiltak vedrørende drenering/utvendig fuktsikring rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

**Levetid:**



Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.



Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

**Er krypkjeller inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke etablert adkomst.

**Er krypkjelleren ventilert?**

Ja

**Kommentar:**

Det er synlige ventiler på ringmur.

**Foreligger det fuktsperre på grunn?**

Nei

**Kommentar:**

Ikke kontrollert.

**Totalvurdering av krypkjeller****Kommentar:**

Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren er viktig. Det anbefales også å etablere adkomst til krypkjeller og gjøre ytterlige undersøkelser mtp fuktsperre på grunn og omfang/funksjon av ventiler.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det bør gjøres ytterligere kontroll med tilstøtende konstruksjoner ved etablering av adkomst til krypkjeller.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

**Er det påforede yttervegger?**

Nei

**Er det oppforede gulv?**

Nei

**Er det etablert fuktsikring?**

Nei

**Er det synlige tegn til fukt?**

Nei

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

Ja

**Kommentar:**

Det er utført fuktmåling i overliggende bjelkelag og det måls fuktverdier på skadelig nivå for trevirke.

**Er rommet ventilert?**

Nei

**Kommentar:**

Ventiler er tildekt.

**Totalvurdering av rom under terreng**

**Kommentar:**

Det avdekkes høy luftfuktighet og tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales etablert fuktsperre mot grunnen og gjøre tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilering av rommet.  
Det anbefales jevnlig kontroll med arealet.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

---

**Totalvurdering av radon****Kommentar:**

TG 2: Det er ikke utført måling av radon i boligen.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

---

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

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

Ja

**Kommentar:**

Selger opplyser at det er utført etterisolering av yttervegger, ny bordkledning, nye vinduer, ny takteking. Utført 2005.

**Fasade**

Murpuss, Stående trekledning

**Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?**

Nei

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Nei

**Musetetting?**

Ja

**Lufting av kledning?**

Nei

**Totalvurdering av yttervegger**

**Kommentar:**

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet.

Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav.

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, noe steder er det ikke etablert lufting

Det observeres bruk av musebånd på deler av kledning.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Det må påregnes normal vedlikehold/overflatebehandling.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

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

#### Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

#### Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører av heltre uten noen pakninger i karm.

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

Ja

#### Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 2004, 2005

#### 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.

#### 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.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

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 rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Nei

**Kommentar:**

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

**Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?**

Nei

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

Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales etablert rekkverk iht dagens høydekrav.

**Levetid:**

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



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Terrasse

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Ja

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

Nei

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

Etterslep på vedlikehold registreres. 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.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

**Takkonstruksjon:**

Saltak

---

**Inspisert fra:**

Annet

---

**Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?**

Nei

---

**Totalvurdering av takkonstruksjon****Kommentar:**

Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai.

Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner.

Isolasjon ved raft tetter delvis ut mot raft noe som begrenser ventileringen av kaldloftet.

Det anbefales ytterligere undersøkelser inne/oppe på kaldloft.

---

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

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 ivarettatt 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?**

Nei

---

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**

Nei

---

**Er konstruksjonen inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Fra loftsluke.

---

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

Ja

**Kommentar:**

Det er noe rennmerker og misfarging på taktro.  
Pga begrenset tilgang ble ikke fuktmålinger utført.

---

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

Ikke observert dampsperre mellom varm/kald sone. Dette kan føre til kondensering(fukt) på loftet.  
Ikke påvist ventilering av arealet.  
Isolasjon presset ut mot og tetter mot raft. Kan føre til begrenset lufting av loftet og deler av takkonstruksjon den trykker mot.

---

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Selger opplyser at tekking er fra 2005.

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Granulerte aluminiumspanner

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?**

Nei

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er en del mose-/algevekst på vannbord.

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

**Kommentar:**

Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av taktro/undertak på kaldloftet.

Taktekking ble kontrollert fra bakkenivå.

**Levetid:**

⚠ Normal tid før omlegging av granulerte aluminiumspanner er 30-50 år.

⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonsletter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

**Type renner/nedløp:**

Plastbelagt stål

**Totalvurdering av renner og nedløp****Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ikke feil fall eller mangler på takrenner.

Det er noe mindre bulker på nedløpsrør.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, takplater i himling.

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

Ja

**Kommentar:**

Renovert 2004

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

**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?**

Ja

**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 15mm fall og under anbefalt høydeforskjell på minimum 25mm. Det er avvik vedrørende fallretning slik vann samle i dammer rundt sluk inne dusjsonen.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 2** 

**Kommentar:**

Ingen skader utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Det er avvik i høydeforskjell og fallforhold på gulv.

**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.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

## 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?

Nei

#### Kommentar:

Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Dette kan være at membranen kan være tørket ut, det kan være for mye skit og lort eller at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

#### Kommentar:

Manglende dreksåpning i dusjvegg for lekkasjevann. Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell lekkasje fra utstyr kan føre til skade på tilstøtende rom som for eksempel gang. Grunnet manglende dreksåpning i dusjvegg vil en slik vannlekkasje trolig ikke ha dekning i en ordinær forsikring slik som dusjvegg er i dag. Det anbefales å etablere dreksåpning for lekkasjevann i dusjvegg

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.

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

#### Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

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

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.  
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

#### Sanitærutstyr:

Dusjvegg av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Gulvmontert toalett

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

#### 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. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.  
Det er ikke etablert tilluft for å sikre tilstrekkelig ventilering av av badet.

#### Levetid:

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

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

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

## Fuktsøk

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

### Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, takplater i himling.

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

Ja

**Kommentar:**

Renover 2004.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

**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?**

Ja

**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 er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 1** 

**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

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



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

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Ja

#### Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

#### Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

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.

#### Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 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, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.  
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

#### Sanitærutstyr:

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

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

#### 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. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.  
Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom for tilstrekkelig ventilering av badet.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

**Levetid:**

- ⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for 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

**Kommentar:**

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

**Fuktsøk**

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

**TG 0** 

**Kommentar:**

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

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

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:**

Tegl

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

Nei

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

Nei

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

Boligen har pipe fra byggeåret. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm.

Pipe er innvendig rehabilitert med nytt stålrør.

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt.

Selger informere at det foreligger tilsynsrapport datert 18.11.2013.

Det anbefales på generelt grunnlag at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

**Levetid:**

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

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:**

Generelt store skjevheter grunnet alder og stedvis knirk.

Det er målt mellom 20-30mm avvik i planhet i alle rom, med det største avvik i gang med over 30mm avvik.

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

Totalt avvik i planhet på over 30mm.

Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp.

Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

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:**

Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder og stedvis knirk.

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

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Avvik i planhet på over 15mm.

Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp.

Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

**Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?**

Nei

**Kommentar:**

Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn og håndløper på vegg.

**Totalvurdering av trapp**

**Kommentar:**

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Utbedring av trapp iht dagens standard/krav anbefales.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

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

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. 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.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

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

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Nei

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Berederen er datert 2020 og rommer 100 liter.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Innvendig stoppekran er plassert under vasken på kjøkken.

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

Manglende tilluft på våtrom.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Etablering av tilluft fra tilstøtende rom på våtrom.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

**Levetid:**

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

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

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er etablert i gang 2.etg.

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

Ja

**Kommentar:**

I forbindelse med innvendig renovering 2004.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer om at samsvarserklæring vedrørende el-anlegget er i orden.  
Ikke forelagt takstmann.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

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

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert 2020 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg.  
Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.  
Selger opplyser at sist eltilsyn var 28.06.2022.

HUSBYVEGEN 27 A - 5035/102/0/98/0/0

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

**Er det brannslukkere i boligen?**

Ja

---

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?**

Ja, det er minimum 1stk i hver etasje.

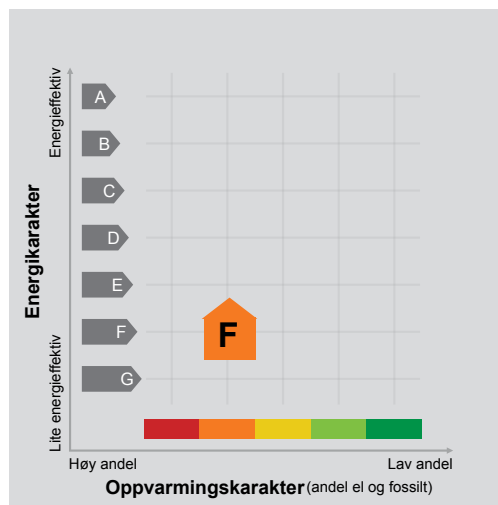
---

# Energiattest

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Husbyvegen 27A           |
| Postnummer        | 7500                     |
| Sted              | STJØRDAL                 |
| Kommunenavn       | Stjørdal                 |
| Gårdsnummer       | 102                      |
| Bruksnummer       | 98                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 185319377                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-131436 |
| Dato              | 05.06.2025               |



**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

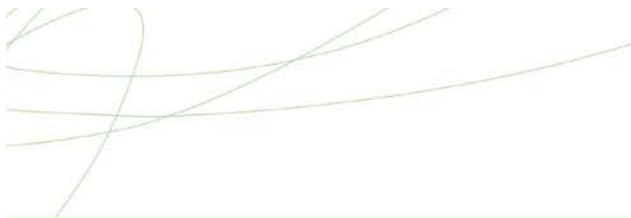
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1973  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 112  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



# Egenerklæringskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                   |  |
|-------------------|--|
| Meglerfirma       |  |
| Aktiv EM Stjørdal |  |
| Oppdragsnr.       |  |
| 1704250011        |  |

|                   |
|-------------------|
| Selger 1 navn     |
| Anne-Lise Aarsbog |

|                |  |
|----------------|--|
| Gateadresse    |  |
| Husbyvegen 27A |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| STJØRDAL | 7500   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1704250011

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AA

1

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid utført av Bravida

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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, fuktinnsig, 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

Beskrivelse Ujevn gulv på stue pga alder på bygninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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 Rapport fra el-tilsyn 2022. Rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven

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 Etterisolering av yttervegger, ny bordkledning, nye vinduer, ny takteking. Utført 2005.

Arbeid utført av Stokkhaug

- 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
- 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

Document reference: 1704250011

## 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.

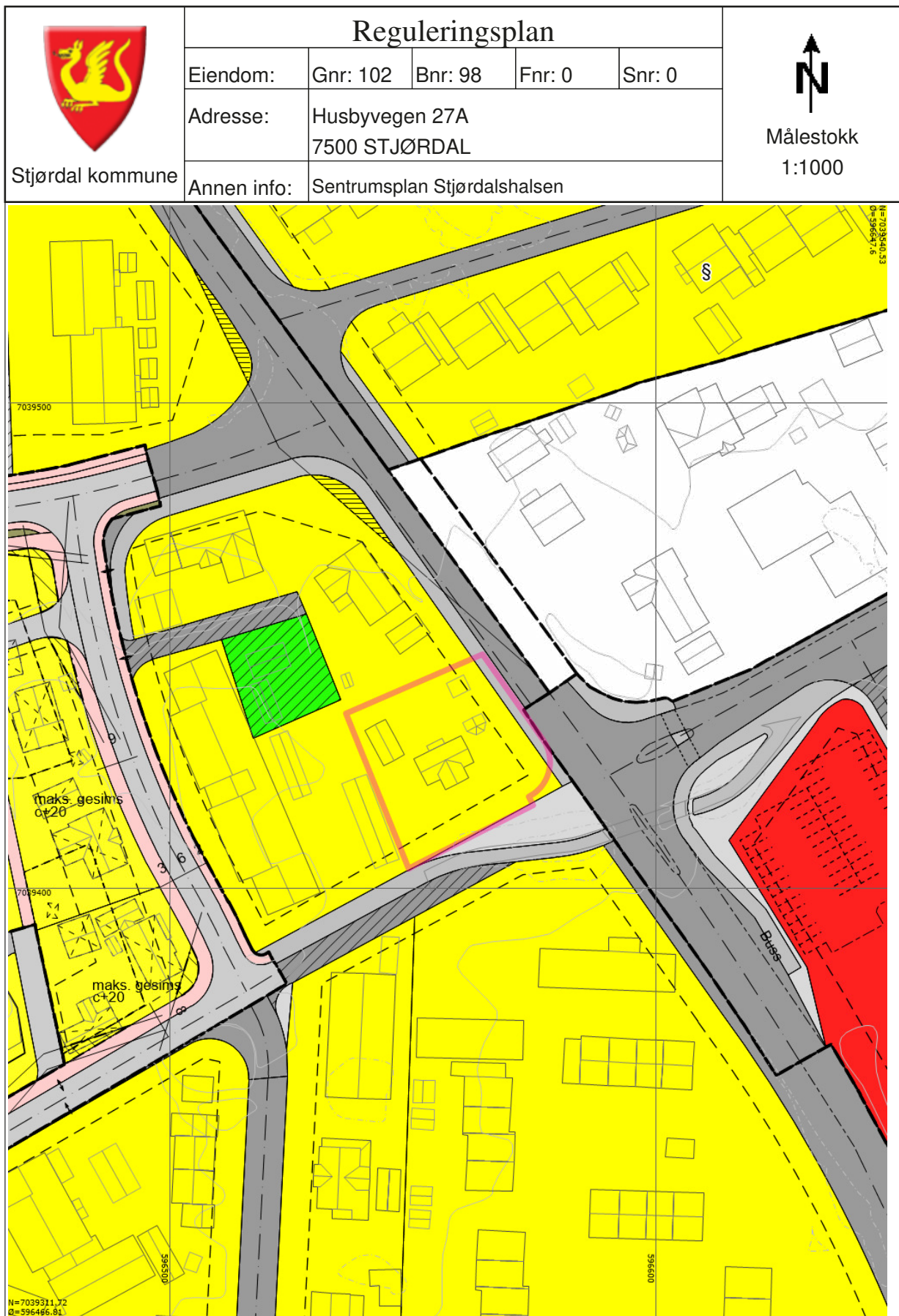
Document reference: 1704250011

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Anne Lise Aarsbog | f986fd19606a2a1b438eb54<br>42ea9570b77022eb9 | 23.01.2025<br>09:28:29 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1704250011

- 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>

**Kommunal info/div.  
vedlegg**



## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                    |                                                                                     |                         |                                                                                       |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|    | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå    |    | Bygningsdelelinje       |    | Bygningslinje                     |
|    | Mønelinje                          |    | TakoverbyggKant         |    | Taksprang                         |
|    | Udefinert bygning                  |    | Bygning                 |    | Kanal og grøft                    |
|    | Gang- og sykkelveg                 |    | Høydekurve              |    | Forsenkingskurve                  |
|    | Dispensasjon fra planregister      |    | RpGrense                |    | RpFormålgrense                    |
|    | RpSikringGrense                    |    | RpBestemmelseGrense     |    | Avkjørsel - både inn og utkjøring |
|    | Byggegrense                        |    | Byggelinje              |    | Bebyggelse som inngår i planen    |
|    | Bebyggelse som forutsettes fjernet |    | Regulert senterlinje    |    | Frisiktlinje                      |
|    | Regulert kant kjørebane            |    | Regulert parkeringsfelt |    | Regulert fotgjengerfelt           |
|    | Måle- og avstandslinje             |    | Frisiktsone ved veg     |    | Boligområde                       |
|    | Konsentrert småhusbebyggelse       |    | Offentlig bebyggelse    |    | Kjøreveg                          |
|    | Annen veggrunn                     |    | Gang-/sykkelveg         |    | Felles avkjørsel                  |
|   | Felles gangareal                   |   | Felles lekeareal        |   | RpBestemmelseOmråde               |
|  | Frisikt                            |  | Boligbebyggelse         |  | Kjøreveg                          |
|  | Gang-/sykkelveg                    |  | Sykkelanlegg            |  | Annen veggrunn - grøntareal       |
|  | Parkeringsplasser                  |  | RasterPlaner            |                                                                                       |                                   |

Aarsbog Anne-Lise

18.11.2013

Husbyv 27 A

7500 Stjørdal

**Tilsynadresse:** Husbyvegen 27 A (H - 1 - 1)

**Bygningsnr:** 185319377

**Eiendom:** 102 / 98 / 0 / 0

**Antall røykløp:** 1

**Antall ildsted:** 1

**Tilsyn:** 18.11.2013

**Hyppighet:** Hvert 4.år

**Saksreferanse:** 2013/4672

(bes oppgitt ved svar)

**Vår referanse:** Per Morten Stuberg

**Avtale nr:** 4045

## **Tilsynsrapport ingen avdekkede forhold**

Stjørdal brann- og redningstjeneste gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av Lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11 første ledd bokstav h, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7 og lokal forskrift om tilsyn med bygninger, områder m.m i Stjørdal kommune av 12.10.2005.

De materielle kravene til eier/bruker er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 2.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

### **Innledning**

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget.

### **Omfang**

Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

### **Anmerknig**

Eventuelle anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø, og sikkerhet og som ikke omfattes av definisjonen avvik.

Det anbefales att eventuelle anmerkninger rettes snarest.



## Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, eller andre forhold som har betydning for sikkerheten og atkomsten til anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.



Per Morten Stuberg  
Feiersvenn  
Mobil: 90701722  
Epost: permorten.stuberg@stjordal.kommune.no

Besøk oss på vår nettside [www.sbrt.no](http://www.sbrt.no), eller prøv QR koden





AARSBOG ANNE LISE

HUSBYVEGEN 27  
7500 STJØRDAL

Deres ref.:

Vår ref.:  
DLE/30878-IOV/1002804 - 001/

Det lokale eltilsyn  
NTE Hovedkontoret  
7736 Steinkjer  
Telefon: 74 15 02 00  
Telefax: 74 15 04 00

Tilsynsdistrikt Levanger  
NTE Levanger  
Okkenhaugveien  
7600 LEVANGER  
Telefon: 74 08 56 30  
Telefax: 74 08 56 31  
Dir.innv.: 74 08 56 47  
harald.solheim@nte.no

Dato:  
**03.03.2005**

## Kontrollrapport fra tilsyn utført den 24.02.2005.

Vedlagt følger kontrollrapport nr. 30878 fra tilsyn av Deres elektriske anlegg, 1002804-001-HUSBYVEGEN 27.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet NTE's forsyningsnett.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side.

Med hilsen

Harald Solheim  
tilsynsingeniør

Everkets navn, adresse

**Det lokale eltilsyn**

Tilsynsdistrikt Levanger  
Okkenhaugveien  
7600 LEVANGER  
TLF: 74 08 56 30

Anleggsnr.:

1002804 - 001

Rapport/Saks nr.:

30878

Navn, adresse

AARSBOG ANNE LISE

HUSBYVEGEN 27  
7500 STJØRDAL

Eier/bruker - Anleggsadresse

HUSBYVEGEN 27  
HUSBYVEGEN

7500 STJØRDAL

## Rapport

### Kontroll av elektriske anlegg

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg.

De kan klage på vårt vedtak til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, men det må De i så fall gjøre innen tre uker fra De har mottatt dette brevet. I henhold til forvaltningsloven skal en slik klage sendes til Det lokale eltilsyn. Påviste feil må rettes av autorisert elektroinstallatør snarest og senest innen oppgitte frist, jf. §§ 6 og 7 i Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr.

**Melding om rettingsarbeidet slik det er utført punkt for punkt i henhold til rapporten, skrives på baksiden og sendes til Det lokale eltilsyn.**

Kontrollert av

Harald Solheim

Dato kontrollert

24.02.2005

Kontrolltype

Periodisk-Utvidelse

Beh. av

Harald Solheim

Ved vår kontroll fant vi følgende å bemerke:

- 1 Bolig Det ble ikke funnet noen feil eller mangler.

RETTELSENE ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

Dato

Stempel/underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. Ved kontr.

4 MΩ

Etter utbedr.

.....MΩ

DET LOKALE ELEKTRISITETSTILSYN:

03.03.2005

*Harald Solheim*

Dato

Underskrift

# Nabolagsprofil

Husbyvegen 27A - Nabolaget Stjørdal sentrum - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Sigurd Jarls veg<br>Linje 90           | 3 min<br>0.2 km  |
| Stjørdal stasjon<br>Linje F7, R60, R70 | 18 min<br>1.3 km |
| Trondheim Værnes                       | 7 min            |

## Skoler

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)<br>95 elever, 9 klasser          | 10 min<br>0.7 km |
| Fagerhaug International School (1-10 kl.)<br>137 elever, 10 klasser | 10 min<br>0.7 km |
| Halsen barneskole (1-7 kl.)<br>402 elever, 23 klasser               | 13 min<br>0.9 km |
| Fossli skole (1-7 kl.)<br>459 elever, 23 klasser                    | 26 min<br>2 km   |
| Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>318 elever, 24 klasser            | 9 min<br>0.6 km  |
| Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)<br>445 elever, 34 klasser           | 18 min<br>1.3 km |
| Ole Vig videregående skole<br>82 klasser                            | 10 min<br>0.7 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Recharge Kimen Kulturhus | 8 min |
| Torgkvartalet            | 9 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

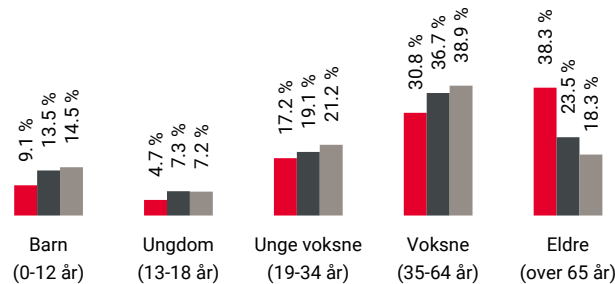
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



| Område           | Personer  | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Stjørdal sentrum | 2 228     | 1 371         |
| Stjørdal         | 11 692    | 5 711         |
| Norge            | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Husbymyra barnehage (1-5 år)<br>43 barn  | 5 min<br>0.3 km |
| Sandskogan barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Midtheim barnehage (1-5 år)<br>47 barn   | 14 min<br>1 km  |

## Dagligvare

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Husbyfaret<br>Post i butikk, PostNord | 9 min<br>0.7 km  |
| Rema 1000 Stjørdal<br>Post i butikk             | 10 min<br>0.7 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



### Støynivået

Lite støynivå 82/100



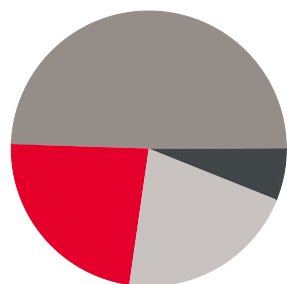
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

## Sport

|  |                                            |                  |
|--|--------------------------------------------|------------------|
|  | Halsen barne- og ungdomsskole<br>Ballspill | 9 min<br>0.7 km  |
|  | Øverlands Minde<br>Fotball, friidrett      | 10 min<br>0.8 km |
|  | Fitnesspoint Stjørdal                      | 11 min           |
|  | 3T- Stjørdal                               | 12 min           |

## Boligmasse



23% enebolig  
6% rekkehus  
49% blokk  
21% annet

«Barnevennlig. Sentralt, nærhet til sentrum og gode naboer.»

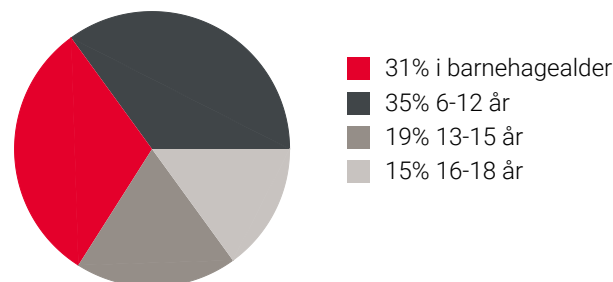
Sitat fra en lokalkjent

“

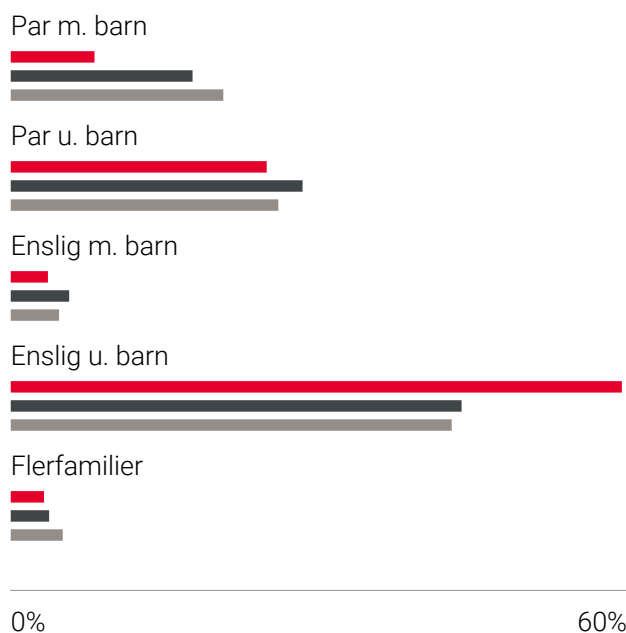
## Varer/Tjenester

|  |                            |        |
|--|----------------------------|--------|
|  | Domus Kjøpesenter Stjørdal | 9 min  |
|  | Apotek 1 Stjørdal          | 10 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

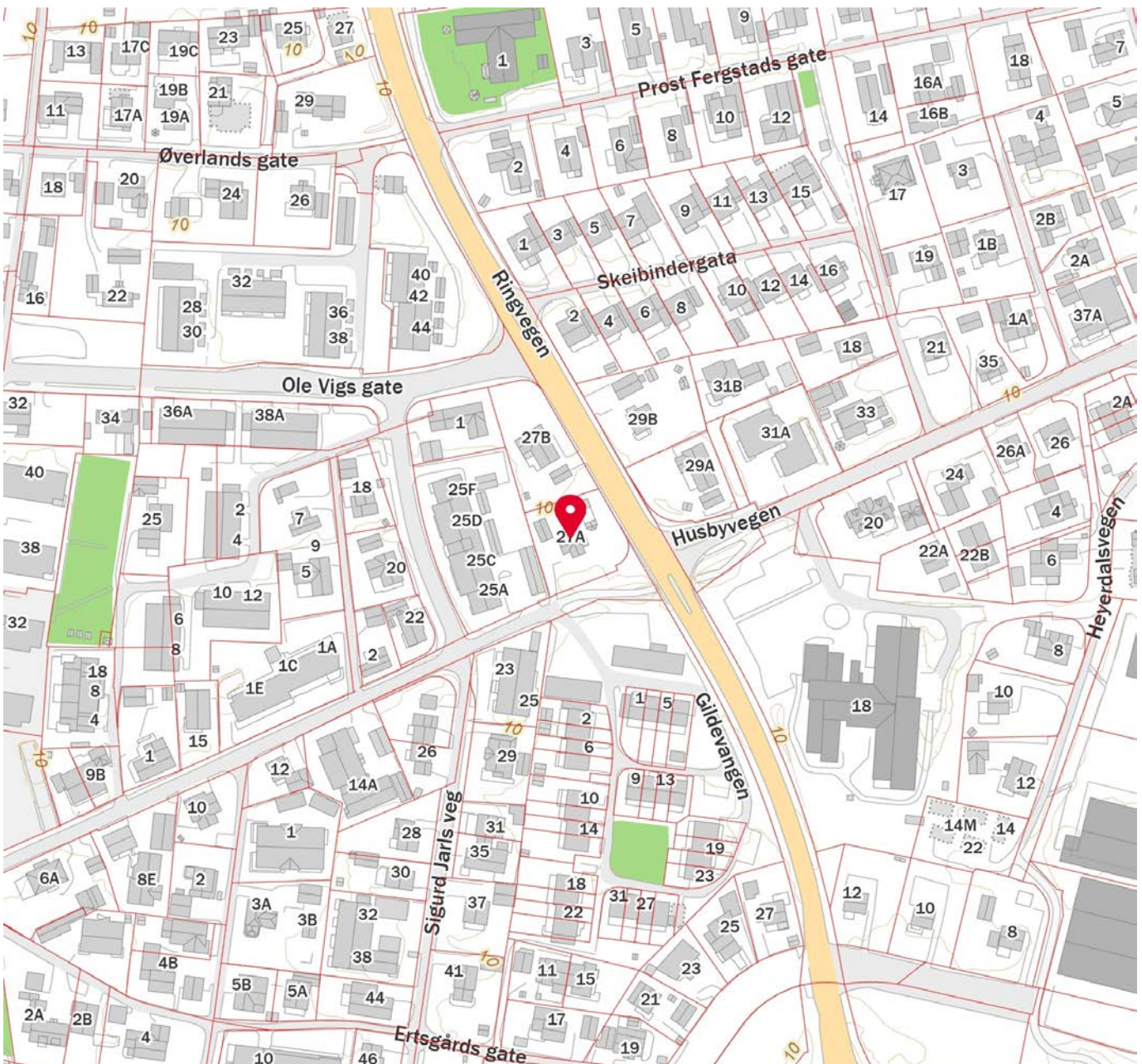
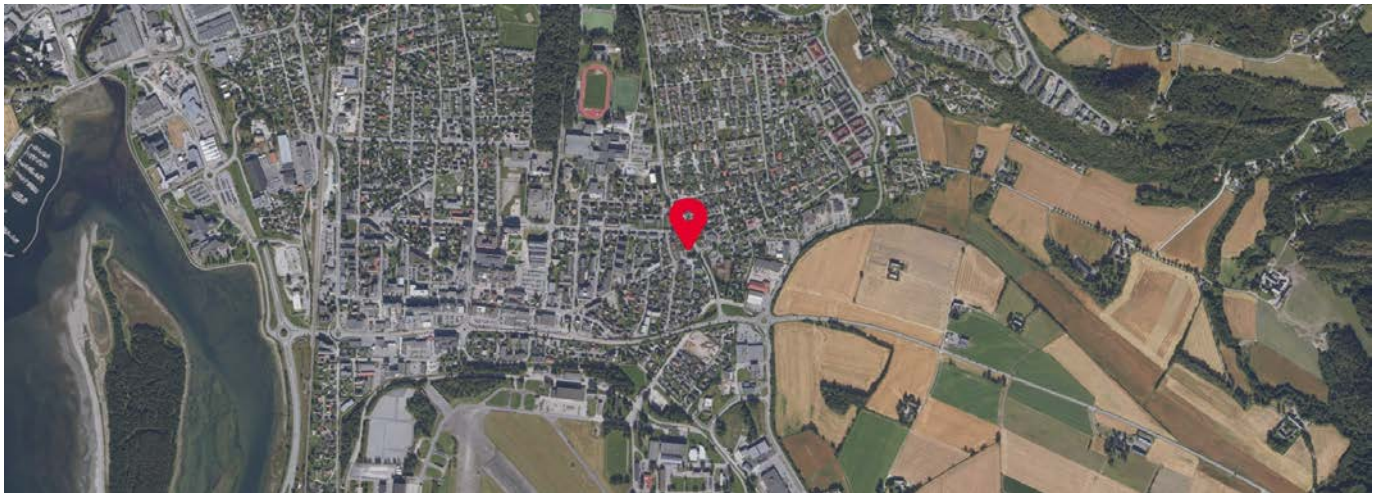


0% 60%

Stjørdal sentrum  
Stjørdal  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 42% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 12% | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Finansieringsbevis

[Finansie: 'ringsbevi: 's]  
*subst.*

## Velkommen til Hegra Sparebank – DIN lokale bankpartner!

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

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

Vi hjelper deg med  
Finansiering - Innboforsikring - Reiseforsikring - Små lån

For eiendommen:

**Adresse:** Husbyvegen 27A  
7500 STJØRDAL

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

**Oppdragsnummer:**

**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 viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre