

The background image shows a serene landscape at dusk. In the foreground, a dark wooden table with a woven wicker chair is partially visible. On the table, there is a small potted plant with pink flowers and a lit glass lantern with a red candle inside. The middle ground features a calm body of water, likely a fjord, with distant mountains on the horizon. The sky is filled with soft, colorful clouds in shades of orange, pink, and blue.

aktiv.

Oskar Alstads veg 2, 7510 SKATVAL

**Særdeles sjarmerende bolig med
dobbelgarasje | Nydelig sjøutsikt
og gode solforhold | 1,5 mål tomt |
Vannbåren varme**



Eiendomsmegler

Håvard Geving

Mobil 934 26 363

E-post havard.geving@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 290 000,-
Omkostn.: Kr 158 600,-
Total ink omk.: Kr 6 448 600,-
Selger: Frøydis Aune Dybdal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 184/228 kvm
Tomtstr.: 1492.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 60, bnr. 16
Oppdragsnr.: 1704250075

Din nye eiendom?

Aktiv Eiendomsmegling v/Håvard Geving har gleden av å presentere Oskar Alstads veg 2.

Dette er en stor, pen og velholdt enebolig, oppført over to etasjer i 2012. Dobbelgarasje 2016. Med to bad, to stuer, fire soverom og eget vaskerom egner boligen seg godt for familier. Her bor man trygt og rolig, med nydelig fjordutsikt og gode solforhold. Hagen innbyr til lek og flere bruksmuligheter.

Verdt å merke seg:

Idyllisk beliggenhet nært sjøen
To stuer, to bad, eget vaskerom og fire soverom
Dobbelgarasje med hems
Vannbåren gulvvarme
Stor asfaltert gårdsplass
Fantastisk fjordutsikt utover Trondheimsfjorden og Fosen-alpene
Gode solforhold
Romslig tomt på ca. 1,5 mål
Ca. 12 min til Stjørdal og ca. 35 min til Trondheim

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisse 1. etasje	20
Planskisse loftetasje	21
Egenerklæring	43
Tilstandsrapport	48
Ferdigattest	82
Kartutsnitt	83
Veikart	85
Rapport brannforebygging	86
Velforeningsdokumenter	88
Nabolagsprofil	108
Budskjema	116

Fakta om eiendommen

Areal

BRA - i: 184 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 228 m²

TBA: 12 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 104 m² Entre/gang, garderobe/gang, stue/spisestue, kjøkken, bad og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 80 m² Loftstue, 4 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Uteareal.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Dobbeltgarasje.

Ikke målbare arealer

Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange kvadratmeter som blir oppgitt som målbart areal. 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. Gulvareal på loft er vesentlig høyere enn oppgitte målbare areal av den grunn.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er opparbeidet leke- og oppholdsplass i feltet, med rett til bruk for eiendommen via områdets velforening.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1492.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pen og særdeles romslig eiendomstomt, flatt opparbeidet med pen gårdsplass og før øvrig mye grøntareal bestående av plenareal. Tomten og dens størrelse byr på god boltreplass for både store og små, rikelig med parkeringsmuligheter og er sjelden vare til en ny såpass ny bolig å være. Tomtens størrelse og beliggenhet samt vending mot sjø skaper en helhetlig flott eiendom.

Beliggenhet

Spesielt fin beliggenhet i et nytt og moderne boligfelt på nordsiden av Skatval, hvor man ligger ca. 500 meter fra sjøen og har fantastisk utsikt utover Trondheimsfjorden, Frosta og Fosenalpene. Området er også kjent for sitt gode klima på sommerstid med tidlig vår og eksepsjonelle solforhold fra tidlig morgen og helt til ca. 23:30 midtsommer. Det er herlig og flott sjøliv, hvor man kan rusle ned til Rykkjasbukta eller mot steinstranda ved Steinvikholmen. Vingestranda ligger noen få minutter unna med bil, dersom man ønsker en full sandstrand.

Eneboligen ligger nederst i feltet, men likevel opphøyd i forhold til vei foran, og uten særlig vegetasjon foran har man derfor flott sjøutsikt fra begge etasjer. Huset er plassert slik at de fleste vinduer får den flotte utsikten mot fjorden, og med de flere uteplassene og store tomter man har her, kan man flytte seg etter sola.

På nedsiden av huset har man en stor og flat plen, sjeldent stor til nyere bolig å være, og det byr på flere bruksmuligheter. Stor gårdsplass med plass til mange biler, og det er også en moderne dobbelgarasje med hems. Det er en flott lekeplass i feltet, og stort grøntareal/skog øverst i feltet som hører til velforeningen. Skatval Hornmusikk har fast stopp annet hvert år i feltet, så her kan man stå opp til korpsmusikk på 17. mai!

Det er flotte turområder på Skatval både sommer og vinter. Her kan man både dra nytte av ski vinterstid, og bading i fjorden på sommerstid. Flere fine turløyper som blant annet Forbordsfjellet, Svartkamhytta, Kalbruddet i Holberga og mange flere. Eller man kan dra ned til Steinvikholmen og grille ved sjøen, som kun er en kort gå- eller sykkel tur unna huset.

Det er ca. 5 min til Skatval sentrum med bil hvor man har skole, barnehage, togstasjon, fotballanlegg og Coop Extra dagligvarebutikk. Ellers er det ca. 12 min til sentrum i Stjørdal. Bussholdeplass ligger nederst i boligfeltet hvor skolebuss går hver dag.

Pendler man til Trondheim eller nordover så er det ca. 4 min å komme seg ut på E6 med bil. Derifra er det omtrent en halvtime til Trondheim eller Levanger.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Nærområdet er bestående av boligbebyggelse og spredte gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sogner til Skatval barneskole med ca. 210 elever fordelt på 13 klasser. Skolen ligger ca. 5 minutters kjøring unna og det går skolebuss nedenfor eiendommen.

Halsen ungdomsskole og Ole Vig videregående skole ligger ca. 15 minutters kjøring unna, på Stjørdal. Aglo Videregående skole finnes på Skatval ca. 3 minutter unna.

Det finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet Aglo barnehage og Skatval barnehage.

Bygningssakkyndig

Nikolai Halse

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig på 2 etasjer etablert på ringmur av betong blokker. Etasjeskillere i trekonstruksjoner. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer og dører fra byggeår med karmen av tre og 2-lags glass. Yttertak i saltaksform utvendig teknet med betongstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr: 88650696

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært vanngjennomtrening på terrassetak. Dette er utbedret av Lein Nilsen.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Elbil lader i garasje av Elman.

Innhold

Areal: BRA-228 / BRA-i 184 m²

BRA-i hovedetasje: 104 m²

BRA-i loftetasje: 80 m²

BRA-e (frittstående/tilliggende bygg): 44 m²

Åpent areal: 26 m²

Rom:

BRA-i hovedetasje: Entre/gang, stue/spisestue, kjøkken, garderobe/gang, vaskerom og bad.

BRA-i loftetasje: Loftstue, 4 soverom og bad.

BRA-e (frittstående/tilliggende bygg): Garasje.

Åpent areal: Terrasse og balkonger.

Standard

Innvendig rombeskrivelse:

Hovedetasje:

Entre/gang: Flislagt gulv med varme. MDF-plater på vegg. Malt slett himling.

Stue: Gulv med varme belagt med parkett. Vegger av MDF-panel. Himling av malte slette flater. Pipe og lukket ildsted.

Kjøkken: Gulv belagt med belegg. Vegger av MDF-panel. Himling av malte slette flater.

Folierte skrog med slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt steketopp og underlimt utslagsvask i rustfritt metall og ett-greps armatur. Integrert oppvaskmaskin, hjørnekjøleskap, stekeovn, Micro og dampovn. Kjøkkenventilator montert i himling.

Bad: Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malte slette flater.

Vegghengt servantinnredning med overliggende servant og ett-greps armatur.

Dusjhjørne med dører av glass og vegghengt blandebatteri med garnityr. Vegghengt toalett med skjult susterne.

Vaskerom: Flislagt gulv med varme. Våtromsplater på vegg. Himling av malt slett flate.

Innredning med utslagsvask i rustfritt metall og ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på vegg. Tekniske installasjoner for varmtvann og

vannbåren varme i hjørne.

Garderobe/gang: Flislagt gulv med varme. MDF-plater på vegg. Malt slett himling.

Loftetasje:

Loftstue: Gulv belagt med parkett. Vegger av MDF-panel. Malt slett himling.

Soverom(alle): Gulv belagt med parkett. Vegger og himling av MDF-panel.

Skyvedørsgarderobe på 2 av rommene.

Bad: Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av MDF-panel. Vegghengt servantinnredning med overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt toalett med skjult sistene. Nedsenket dusjsone og dusjkabinett med integrert blandebatteri og garnityr.

For øvrig beskrivelse av standard, se også bildebeskrivelser.

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

Forhold som har fått TG2: Radonsikring (ikke utført radonmåling), vinduer/dører (overflatebehandling), bad loft, vaskerom og kjøkken.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox/NTE, fiberbredbånd.

Parkering

Rikelig med parkeringsmuligheter på egen tomt og i dobbelgarasje.

Solforhold

Meget gode solforhold, med sol fra tidlig morgen til kveld. Flotte solnedganger kan nytes fra eiendommen.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

88650696

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen, dette er heller ikke påkrevd uten utleieforhold.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det foreligger rapport på ildsted/skorstein/pipe, med siste feiing utført 12.04.2024 og siste tilsyn utført 26.02.2025. Ingen anmerkninger på selve installasjonen, annet enn påpekning på minst 1 slukkeapparat i hver etasje. Rapport følger vedlagt i salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren varme fra luft-til-vann pumpe og lukket ildsted på stue. Mekanisk balansert ventilasjon.

Info strømforbruk

I følge selger ligger årlig forbruk på ca. 18300 kwh.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 290 000

Kommunale avgifter

Kr 8 011

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann og feiing. Det er montert vannmåler i boligen og man betaler etter forbruk. Forbruk kan variere.

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt i Stjørdal Kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 189 100

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 756 399

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Det betales i tillegg til kommunale avgifter, kostnader knyttet til velforening kr. 700,- pr. mnd. (eiendommen er tilknyttet privat avløp- og renseanlegg via velforeningen), renovasjon kr. 6 954,- fordelt på to terminer (dekker renovasjon og slamtømming), eget strømforbruk, tv/internett, forsikring m.m.

Årlig velavgift

Kr 8 400

Velforening

Eiendommen har tilknytning til velforening i området med pliktig medlemskap, Rykken Nordre Velforening. Kontingent er på kr 700,- pr.mnd. Dette dekker drift og kostnader til avløps- og renseanlegg i området, brøyting og strøing av privat vei, lys til privat vei og diverse vedlikehold av fellesområder.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Stjørdal 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.

Organisasjonsnummer

824496692

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 60, bruksnummer 16 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:

5035/60/16:

24.08.2011 - Dokumentnr: 666703 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:60 Bnr:1

29.04.2011 - Dokumentnr: 324669 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5035 Gnr:60 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 108964 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1714 Gnr:60 Bnr:16

24.08.2011 - Dokumentnr: 666703 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:60 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:60 Bnr:35
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:60 Bnr:36
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:60 Bnr:37
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:60 Bnr:38
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:60 Bnr:39
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:60 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:60 Bnr:41
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:60 Bnr:42

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:60 Bnr:43

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:60 Bnr:44

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:60 Bnr:45

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for både bolig og garasje datert 26.03.2012.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.03.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Eiendommen har adkomst via privat vei, med veirett. Eiendommen er tilknyttet privat avløp- og renseanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Eiendommen ligger i ett område regulert til bl.a fremtidig boligbebyggelse.

Eiendommen er underlagt bestemmelsene i reguleringsplan 3-042, Rykken Nordre grendafelt. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er kun en registrert bruksenhet på eiendommen. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

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 ønsket overtakelsesdato 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

6 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

157 250 (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))

158 600 (Omkostninger totalt)

174 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 448 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 464 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 467 300 (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 158 600

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

Hvitvaskingsreglene

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

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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Håvard Geving
Eiendomsmegler
havard.geving@aktiv.no
Tlf: 934 26 363

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

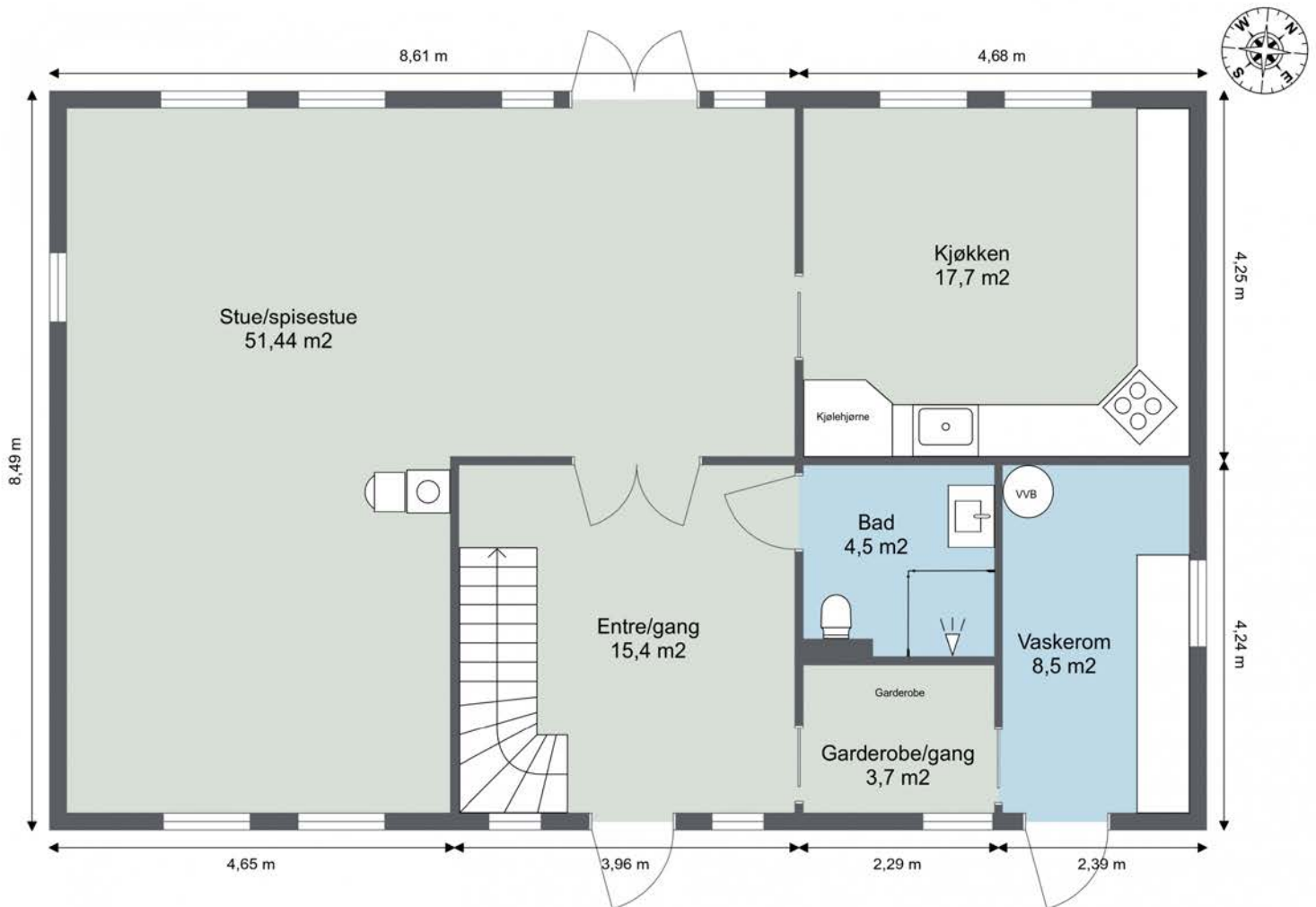
04.08.2025







1. etasje



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

Oskar Alstads veg 2



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









































Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704250075	

Selger 1 navn
Frøydis Aune Dybdal

Gateadresse	
Oskar Alstads veg 2	

Poststed	Postnr
SKATVAL	7510

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: 1704250075

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært vanngjennomtrengning på terrassetak. Dette er utbedret av Lein Nilsen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elbil lader i garasje av Elman

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, tømmerarbeid 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

Har vært fukt i terrasse tak på begge sider, dette er utbedret av Lein Nilsen

Arbeid utført av

Lein Nilsen

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: 1704250075

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er 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: 1704250075

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frøydis Aune Dybdal	ba5a434d2913b955a4fba 12e02d7c52a8804419c	07.07.2025 15:54:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1704250075

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



Sjekk gyldighet på rapport



HalseTakst AS

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Oskar Alstads veg 2

7510 SKATVAL

5035/60/0/16/0/0

Rapportdato

04.08.2025

TG 0  3

TG 1  19

TG 2  6

TG 3  0

TG IU  0

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

Befaring utført den 13.07.2025 av:



Nikolai Halse
Halse Takst As

Wessels veg 90
7502 Stjørdal

+4797895569
post@halsetakst.no



HalseTakst AS



Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.



Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/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.



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.

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0



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 bygningsdeler 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.

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0



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.

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0



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: Oskar Alstads veg 2 , 7510, SKATVAL

Matrikkel: 5035/60/0/16/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2012

Tomt: 1 492.50 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Frøydis Dybdal

Rekvirent: Annet

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på 2 etasjer etablert på ringmur av betong blokker. Etasjeskillere i trekonstruksjoner. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer og dører fra byggeår med karmen av tre og 2-lags glass. Yttertak i saltaksform utvendig tekket med betongstein.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. 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 befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

1. etasje			
Primærrom 104 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 104 m ²	BTA 115 m ²
Beskrivelse primærrom Entre/gang, garderobe/gang, stue/spisestue, kjøkken, bad og vaskerom.		Beskrivelse sekundærrom Ingen.	
Loftetasje			
Primærrom 80 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 80 m ²	BTA 88 m ²
Beskrivelse primærrom Loftstue, 4 soverom og bad.		Beskrivelse sekundærrom Ingen.	
Totalt areal			
Primærrom 184 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 184 m ²	BTA 203 m ²

Merknader om areal: Tabell for fordeling av P-rom og S-rom er i henhold til gammel arealstandard 3940:2012. P-rom og S-rom er oppgitt som informasjon- og sammenligningsgrunnlag og er ikke juridisk bindende.

OSKAR ALSTADSVEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

1. etasje			
BRA-i 104 m ²	BRA-e 44 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 12 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, garderobe/gang, stue/spisestue, kjøkken, bad og vaskerom.	Beskrivelse av BRA-e Garasje	Beskrivelse av BRA-b Ingen.	Beskrivelse av åpent areal Ingen.

Loftetasje			
BRA-i 80 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 14 m ²
Beskrivelse av BRA-i Loftstue, 4 soverom og bad.	Beskrivelse av BRA-e Ingen.	Beskrivelse av BRA-b Ingen.	Beskrivelse av åpent areal Balkonger.

Sum areal			
BRA-i 184 m ²	BRA-e 44 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 26 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 228 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Arealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA.

OSKAR ALSTADSVEG 2 - 5035/60/0/16/0/0



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.

6

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitasje i karmen og omramming på vinduer fra byggeåret. Tiltak i form av overflatebehandling må påregnes i tiden som kommer.

Bad loftetasje - Totalvurdering av overflater: Rommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er mindre enn hva som ideelt anbefales, settes TG 2.

Bad loftetasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: Ved mangelfull montering av våtromsplater iht. monteringsanvisning vil garanti bortfalle. Manglende sokkellist fører til det ikke er tett mellom våtromsplater og sokkellist. Rommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste avvik og nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er mindre enn hva som ideelt anbefales, settes TG 2.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

1

Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Når ble egenerklæringen signert?

07.07.2025

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 25.06.2011 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 26.03.2012

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

Nei

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

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:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekkes i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

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

Kommentar:

Grunnmursplast rundt bolig er ikke synlig. Dette kan være fordi den er nedgravd.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Kommentar:

Asfaltert gårdsplass med svakt fall fra bygning.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Nedløp er ført ned i rør for overvann eller lignende.

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?

Ja

Kommentar:

Forstøtningsmur av naturstein.

Totalvurdering av forstøtningsmuren

Kommentar:

Ingen vesentlige avvik bemerket.

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:

Det er ikke utført måling av radon i boligen eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

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

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Annet

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?

Nei

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med horisontal lekt som musesperre der dette ble kontrollert.

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.

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

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

Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår.

Generell beskrivelse av dører

Entredører med karmen av tre og 2-lags glassfelt. Balkongdører med karmen av tre og 2-lags glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitasje i karmen og omramming på vinduer fra byggeåret. Tiltak i form av overflatebehandling må påregnes i tiden som kommer.

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.

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:

Tekket balkong i trekonstruksjoner med dekke og rekkverk i impregnert trevirke.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

Rekkverkshøyde er målt til 99 og 100 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Balkonger i trekonstruksjon oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet.
Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

Taket er oppført med A-takstoler med forenklet undertak. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivarettatt med luftespalter i raftekasse. Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

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?

Ja

Kommentar:

Inspeksjon er noe begrenset grunnet lagring av innbo.

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

Ja

Kommentar:

Isolasjon har falt ned fra yttertak flere steder.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft

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?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Betongstein

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. På grunn av manglende adkomst gjøres det oppmerksom på at tekking kun er kontrollert fra bakkenivå hvor avvik som knekte stein kan være vanskelig å avdekke.

Levetid:



Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.



Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

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 og at det ikke regnet på befaringsdagen, eventuelle svekkelser på renneskjøter og rundt nedløpskum var ikke mulig å avdekke. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, MDF-panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommet fremstår som fra etableringsår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er mindre enn hva som ideelt anbefales, settes TG 2.

Levetid:

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?

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. Men etter fuktsøk og en visuell besiktelse er det ingenting som indikerer at det ikke foreligger membran og mansjett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

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.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

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. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

Levetid:

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

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

Ja

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:

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, MDF-panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommet fremstår som fra etableringsår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

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 25 mm.

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.

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 synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

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

Ja

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:

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg er av våtromsplater. MDF-panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommet fremstår som fra etableringsår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Våtromsplater er ikke montert på sokkellist iht. monteringsanvisning.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av overflater

TG 2 

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

Kommentar:

Ved mangelfull montering av våtromsplater iht. monteringsanvisning vil garanti bortfalle. Manglende sokkellist fører til det ikke er tett mellom våtromsplater og sokkellist. Rommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste avvik og nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er mindre enn hva som ideelt anbefales, settes TG 2.

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 på gulv under innredning.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Normalt vanntrykk og avløp fra vask. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

! Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

! Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

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.

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom og inne på rommet.

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:

Rommet belastes ikke med vann direkte på overflater og fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og rommet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

18

Piper / ildsteder

TG 1 

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

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Pusset elektriske fra byggeår. Ildsted på stue hovedetasje.

Levetid:



Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

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

Type:

Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Det ble foretatt nivellering av etasjeskillere for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet i stue og gang i hovedetasje er målt til 5 mm og 4 mm. Tilfeldig kontroll av horisontalplanet i stue og loftstue i loftetasje er målt til 11 mm og 14 mm. Det ble ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

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)?

Ja

Totalvurdering av trapp**Kommentar:**

Innvendig trappeløp i trekonstruksjoner. Malte vanger og rekkverk. Håndløper på vegg. Ingen avvik utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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 via balansert luftagregat. Ved enkelt funksjonstest fungerer avtrekksvifte som forventet.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

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

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.

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

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 ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vannbåren varme

Vedovn

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Vaskerom

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Berederen fra byggeår og rommer ca. 300 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

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

Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.

Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

OSKAR ALSTADS VEG 2 - 5035/60/0/16/0/0

Levetid:

- ⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
 - ⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
 - ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
-

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 vaskerom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det foreligger samsvarserklæring for installasjon i bolig, skjult anlegg, downlights i loftstue, trapp og ute datert 17.01.2012.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 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.

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?

Boligen har godkjent brannslukningsapparat.

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?

Seriekoblede brannvarslere montert i himling i begge etasjer.



STJØRDAL KOMMUNE

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

Lein-Nilssen AS v/Roger Lein

7633 FROSTA

Deres ref:

Vår ref:

2011/3815-8

Bes oppgitt ved henvendelse.

Saksbehandler:

Gunnar Jarle Kjeldstad

Dato:

26.03.2012

60/16 - Alstad - Ferdigattest - Enebolig og garasje

Saken er behandlet som vedtaksnr. 228/12 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningslovens § 21-10, ferdigattest for Enebolig og garasje til Kyrre Dybdal på eiendommen gnr 60 bnr 16.

Tidligere saksnr.: 585/11, 755/11
Tiltakshaver: Kyrre Dybdal, Alstad, 7510 SKATVAL
Søker: Lein-Nilssen AS, 7633 FROSTA
Ansvarlig for utførelsen: Frosta Elektro AS
Lein-Nilssen AS
Frosta VVS AS
Gulv-Teknikk AS
Torkjell Aas

Det er innsendt gjennomføringsplan for utførelse for tiltaket, og det er ingen mangler ved byggene.

Bygningene eller deler av dem må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. pbl. § 20-1. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen enhet arealforvaltning

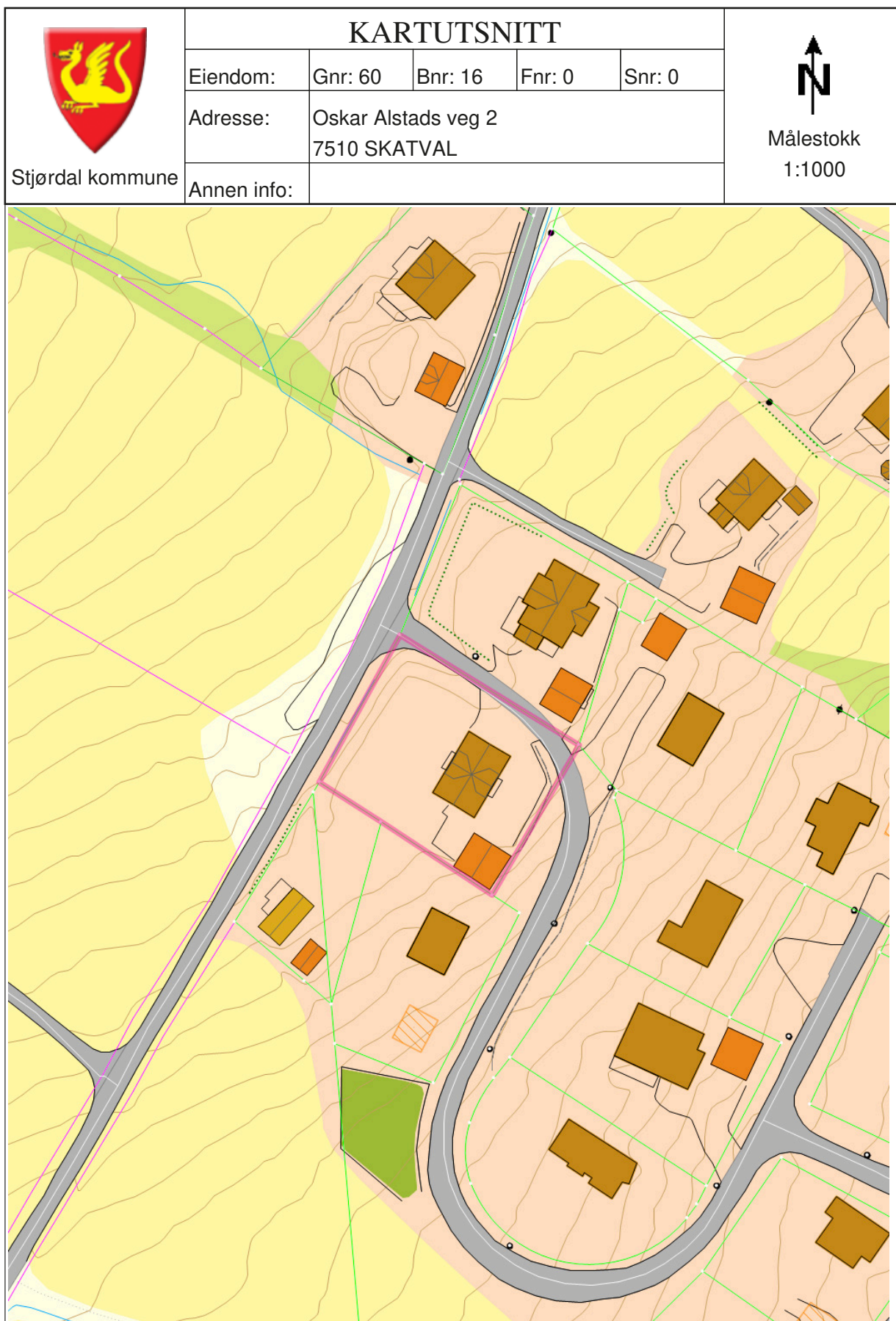
Anniken Hastadklev
Fagleder byggesak/sign

Gunnar Jarle Kjeldstad
avd.ing.
74 83 39 05

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ikke leders signatur.

postmottak@stjordal.kommune.no

www.stjordal.kommune.no

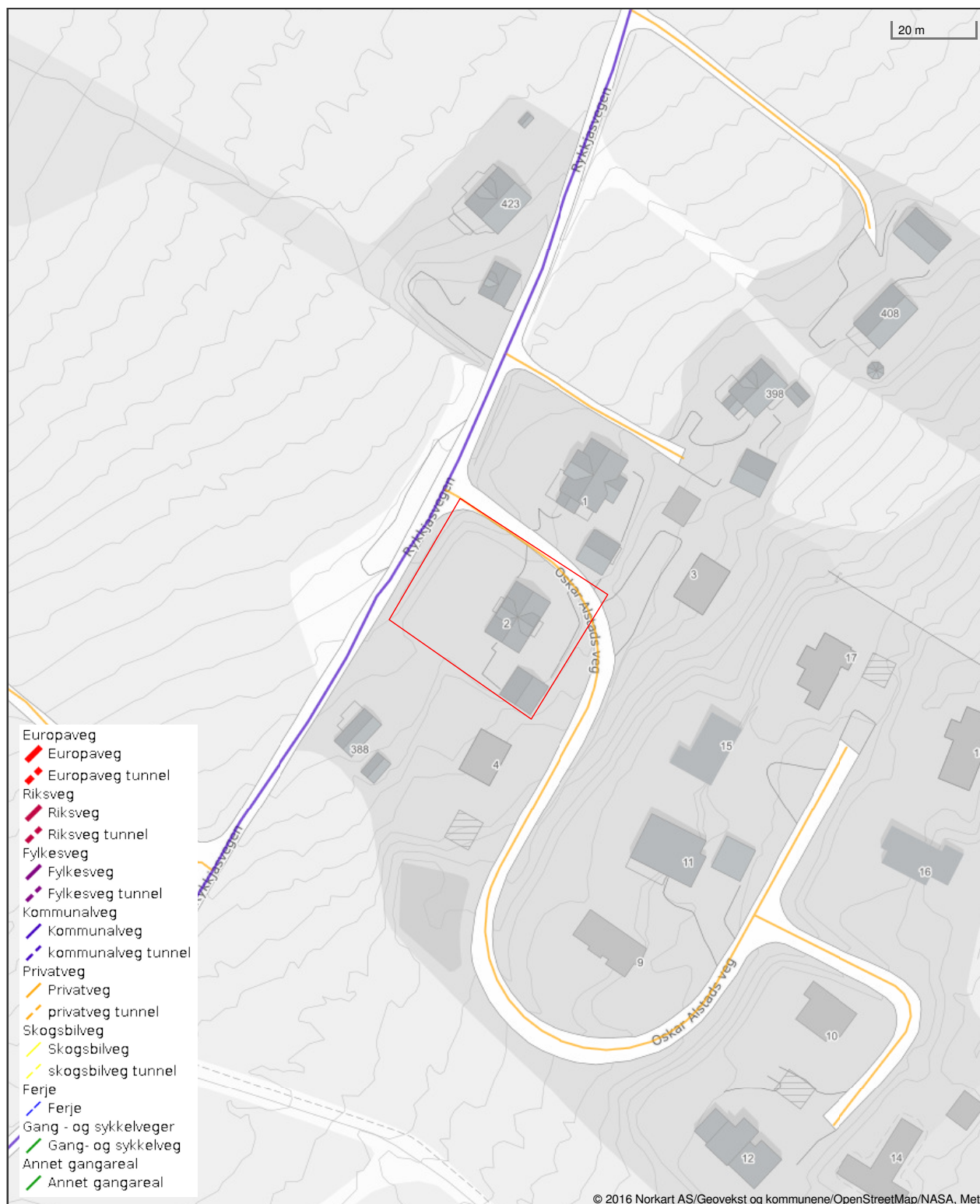


Tegnforklaring

	Elveg veglenke		Byggetiltak		
	Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm		Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm		GrensePunkt
	N50 Kommunegrense		Traktorveg		Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter
	Vegdekkekant		Hekk		Annet vegareal avgrensning
	Gjerde		Annet gjerde		Loddrett mur
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		MurLoddrett
	Trase		Bygningslinje		Masteomriss
	Fasadeliv		Mønelinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Takkant
	Udefinerte bygg		Bolig		Veranda
	Garasje og uthus		Eiendomsteig		Fritidsbolig
	Veg		Høydekurve		Kanal og grøft
	Bebygd område		Dyrka mark		Lekeplass
	Annet				Skog



Vegstatuskart for eiendom 5035 - 60/16//



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



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 07.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 398161158

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 300263151

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Oskar Alstads veg 2, 7510
SKATVAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
6	0	0	0	2	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Aduro	Aduro 9

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
26.02.2025	Tilsyn	12.04.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet

Beskrivelse	Det skal være minst 1 godkjent slokkeapparat i hver boenhet. Pulverapparat skal inn på kontroll hvert 5. år og inn på service hvert 10. år. Skumapparat skal på service hvert 5 år. Alternativt kan nytt apparat anskaffes. Slokkeapparat skal være på minimum 6 kilo eller 6 liter med minimumslokkeklasse 21A. Høyest mulig slokkeklasse er anbefalt, da maksimum er 55A.
--------------------	---

Informasjon for bruksenhetId 398161158

BruksenhetId	394099836	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300255239	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 394099836.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

STIFTELSESDOKUMENT RYKKEN NORDRE VELFORENING

Den 13 AUGUST 2019 ble det avholdt stiftelsesmøte for Rykken Nordre Velforening.

Møtet ble avholdt i Oskar Alstads Veg 2, og invitasjon til møtet ble sendt ut den 20 juli 2019 til alle husstander og eiere av tomter i Oskar Alstads veg og

Til stede som stiftere var:

Mads Bjørnar Skei

Linda Vikvald

Frøydis Aune Dybdal

Kyrre Dybdal

Magnus Sandvik

Elina Aspelund

Andreas Moen Strømsnes

Kjersti Haug

Janne Stenseth

Ken Flydalen

Kristian Reistad

Marte Solhusmo

Thor Midtbø

Torstein Leikvoll Nordby

Geir Hammer

Synnøve Hammer

.....

Som møteleder ble valgt: Kjetil Aune

Utpekt til å underskrive protokoll: Mads Bjørnar Skei og Magnus Sandvik

Vedtekter for Rykken Nordre velforening:

1. Navn

Foreningens navn er Rykken Nordre Velforening

2. Formål

Rykke Nordre Velforening er en nøytral forening som har til formål er å ivareta medlemmenes og velområdets felles interesser.

Velforeningen skal i sitt arbeid bidra til en balansert utvikling ved å arbeide for gode oppvekst vilkår og bomiljøer og bidra til at det tas natur- og miljøhensyn i utviklingen av området.

Vellet tar opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne og velområdet.

Velforeningen representerer husstander i Oskar Alstads veg på Skatval i Stjørdal kommune overfor leverandører av varer og tjenester til vellets bruk og behov samt ovenfor Stjørdal kommune og andre offentlige instanser. Foreningen skal ivareta velområdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor andre instanser og er beboernes talerør utad i saker som vedrører områdets og husstander i Oskar Alstads veg interesser.

Velforeningen skal opprettholde en jevnlig kontakt med kommunale organer og holde seg orientert om de planer som foreligger for området på kort og på lang sikt.

Vellet skal arbeide for et godt forhold til andre foreninger og organisasjoner i distriktet og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

Vellets primære oppgaver:

- Vedlikehold og drift av felles vei – Oskar Alstads veg 1-18
- Vedlikehold og drift av veibelysning i Oskar Alstads veg
- Vedlikehold og drift av Lekeplass
- Vedlikehold og drift av Friluftsområde
- Vedlikehold og drift av Busstur og postkassestativer
- Vedlikehold og drift av felles slamavskyllingsanlegg
- Vedlikehold og drift av felles anlegg(spredenett) for bredbånd

Foreningen utfører oppgaver som faller utenfor beboernes myndighetsområde eller som beboerne (medlemmene) etter vedtak finner det formålstjenlig at velforeningen har ansvar for.

Velforeningen er medlem av Vellenes Fellesorganisasjon.

3. Velområdets avgrensning

Oskar Alstads veg fra nr 1 til og med nr 18, med lekeplass på nedsida av Oskar Alstads Veg 9 samt Friluftsområde på oversida av Oskar Alstads Veg 10-12

4. Juridisk person

Velforeningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

5. Medlemskap og stemmerett

Alle beboere innen velområdet kan være medlemmer av vellet. Medlemskapet omfatter husstanden.

På medlemsmøter og årsmøter har alle tilstedeværende medlemmer stemmerett. Det kan ikke stemmes ved fullmakt.

Medlemmer er forpliktet til å betale den kontingent som årsmøtet til enhver tid har fastsatt. Utmelding skal skje skriftlig. Et medlem som ikke har betalt kontingenten på to år, kan strykes av styret.

Velforeningen registrerer navn på eier av eiendommen gjennom åpne kilder. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter. Velforeningen skal slette informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

Støttemedlemmer har ikke stemmerett.

Familier betaler kontingent som ett medlem. Hjemmeværende myndige barn kan stå som selvstendig medlem.

Leietakere i separat boenhet kan være medlemmer.

6. Regnskaper og regnskapsår

Vellets regnskapsår skal følge kalenderåret. Revidert regnskap skal legges fram for medlemmene hvert år.

6. Årsmøter

Vellets høyeste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utløpet av 1. kvartal og bekjentgjøres senest 4 uker før møtet. Innkalling til årsmøtet sendes alle medlemmer senest 14 dager før møtet sammen med dagsorden, styrets beretning og årsregnskap for siste kalenderår, samt innkomne forslag.

Saker som medlemmene ønsker behandlet på årsmøtet, må være styret i hende senest 3 uker før årsmøtet.

Årsmøtet ledes av vellets leder eller en møteleder valgt av årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, 2 til å undertegne protokollen og tellekorps
3. Styrets beretning
4. Årsregnskap med revisjonsberetning
5. Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
6. Innkomne forslag
7. Valg av
 - a. Leder
 - b. Styremedlemmer
 - c. Varamedlemmer
 - d. Revisorer for 1 år
 - e. Valgkomite med 3 medlemmer for 1 år

Leder og styrets medlemmer velges for 2 år ad gangen, men slik at halvparten av styret er på valg hvert år. Gjenvall kan finne sted.

Et lovlig innkalt årsmøte er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte. Alle vedtak fattes med simpelt flertall, såfremt ikke annet er bestemt. Styrets medlemmer har stemmerett i alle saker unntatt behandling av årsberetning og regnskap. Avstemming skal skje skriftlig når det er mer enn 1 kandidat til et verv eller når en representant på årsmøtet krever det. Det skal føres protokoll over årsmøtets forhandlinger.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret eller minst 10% av medlemmene skriftlig forlanger dette. Innkallingen må skje på samme måte som for ordinære årsmøter og innkallingen må angi de saker som ønskes behandlet. Et ekstraordinært årsmøte kan bare behandle de saker som er nevnt innkallingen.

8. Styret

Styret skal bestå av

- Leder
- Nestleder
- Kasserer

Styret konstituerer seg selv.

Styret forestår den løpende drift og ledelse av vellet på grunnlag av vellets vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når leder eller nestleder, samt minst «x» av de øvrige styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Alle avgjørelser treffes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet er leders /nestleders stemme avgjørende.

Leder innkaller til styremøte. Styret kan også innkalles av tre styremedlemmer i fellesskap. Alle styrets medlemmer skal i tilfelle være varslet om dette. Saksdokumenter skal så langt **det er mulig** være utsendt på forhånd. Styret fører protokoll over sine forhandlinger.

Vellet forpliktes av leder eller ved dennes forfall av nestleder sammen med et av de øvrige medlemmer av styret. Alle utbetalinger skal være anvist av leder eller ved dennes forfall av nestleder sammen med et av de øvrige medlemmer av styret.

Styret kan ikke oppta lån eller inngå avtaler med større økonomisk forpliktelse for vellet uten etter vedtak på årsmøtet.

Styret oppnevner dessuten de utvalg eller komiteer som det er behov for. Leder i slike komiteer bør være medlem av styret. Unntatt herfra er valgkomiteen.

8. Medlemsmøter

Styret arrangerer medlemsmøter når det foreligger saker som befolkningen bør orienteres om, når styret finner det ønskelig å drøfte en sak i et videre forum og høre medlemmenes synspunkter eller når det uttrykkes ønske om slike møter fra kommunen.

Eventuelle avstemminger på slike møter er veiledende for styret ved den videre behandling av saken.

9. Samarbeid

Vellet bør arbeide for et godt forhold til andre foreninger og organisasjoner i distriktet og bør ha et nært samarbeide med disse. Om nødvendig koordinerer vellet slik virksomhet.

Vellet må opprettholde en jevnlig kontakt med kommunale organer og delta på de orienterings- og informasjonsmøter som blir holdt for å bli kjent med de planer som foreligger for området på kort og på lang sikt.

Vellet bør stå i nær kontakt med nabovellene og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

10. Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare vedtas av årsmøtet. Forslagene må være innkommet til styret innen 2 måneder for årsmøtet og kunngjøres sammen med innkalling til dette.

Vedtektsendringer kan bare avgjøres med 2/3 flertall når minst 10% av medlemmene er til stede. Er årsmøtet ikke beslutningsdyktig etter denne bestemmelse, skal styret kalle inn til ekstraordinært årsmøte med 14 dagers varsel. Dette årsmøtet er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.

11. Æresmedlemmer

Årsmøtet kan etter innstilling fra styret utnevne til æresmedlemmer personer som gjennom lengre tid og/eller etter spesielt god innsats for vellet, har gjort seg fortjent til dette.

12. Oppløsning

Forslag om oppløsning av vellet må behandles på 2 påfølgende ordinære årsmøter og krever minst 2/3 flertall med minst 25% av medlemmene til stede.

Disponering av vellets midler og eiendeler bestemmes med simpelt flertall på det andre årsmøtet og skal anvendes til tiltak til beste for velområdet.

Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse

Dersom intet bestemmes på nevnte årsmøte overlates midlene og eiendelene til nn kommune som kan disponere disse til formål til beste for vedkommende velområde.

Vellets arkiver skal overlates kommunens bibliotek for oppbevaring.

13 Ikrafttredden

Disse vedtekter er fastsatt på årsmøtet den 13.08.2019, og trer i kraft fra samme dato.

For Rykken Nordre Velforening

Mads Bjørnar Skei

Magnus Sandvik

Geir Hammer

Leder

Nestleder

Kasserer

Innkalling til årsmøte i Rykken Nordre Velforening

Det innkalles til årsmøte i Rykken Nordre Velforening mandag 23. juni 2025 kl 1900, i vår gapahuk i Oskar Alstads Veg. Forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøtet må sendes til styret senest søndag 15 Juni 2025

Dagsorden:

1. Åpning v/ leder Mads Bjørnar Skei
2. Godkjenning av innkalling
3. Valg av ordstyrer, referent og tellekomite
4. Årsmelding
5. Regnskap
6. Budsjett
7. Innkomne forslag
8. Valg av styre

Vel møtt!

Årsmelding for Rykken Nordre Velforening 1. januar 2024 – 31. desember 2024

Rykkens Nordre Velforening er for eiere av eiendommer i Oskar Alstads Veg på Skatval og har til hensikt å ivareta drift og vedlikehold av fellesarealer, herunder og vei, lekeplass, tursti og snuhammer. Rykken Nordre Velforening ble stiftet i August 2019

Styret

Rykkens Nordre Velforenings styre 2019-2024, ble valgt på stiftelsesmøtet i August 2019 og består av følgende personer:

Leder: Mads Bjørnar Skei

Styremedlem: Magnus Sandvik

Styremedlem Økonomi: Geir Hammer

Medlemmer

Per 31. desember 2024 hadde Rykken Nordre Velforening 13 husstander som medlemmer, som er det samme antall som stiftelsesåret

Styremøter

Eksempelorganisasjonen har i 2024 hatt 4 styremøter og behandlet 4 saker. I tillegg har enkeltforhold blitt håndtert løpende.

Medlemsmøter

Rykkens Nordre Velforening har i 2024 dessverre ikke avholdt medlemsmøter

Arrangementer

Det ble avholdt felles tenning av Juletreet på Lekeplassen 1 Desember

Økonomi

Eksempelorganisasjonen har i 2024 hatt økte kostnader, da pumpen til slamavskilleren måtte byttes, dette medførte en ekstra kostnad på kr 43.965,- .

Kostnadsøkningen i samfunnet påvirker Rykkens Nordre Velforenings årlige kostnader, men er fortsatt godt innenfor budsjett med hver husstands månedlig bidrag på kr 700,- til felleskostnadene. Vi ser og nødvendigheten av å ha en egenkapital stor kr 50.000,- til enhver tid.

Årsregnskapet viser et positivt resultat på kr 96.383,73,-, som overføres til egenkapital for 2025. Egenkapitalen per 31.12.2024 var på kr 81.822,44

Regnskap og budsjett

Vedlagt følger regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Dette vil bli gjennomgått i årsmøtet

Skatval , 1 Juni 2025

I styret Rykken Nordre Velforening:

Mads Bjørnar Skei

Styreleder

Magnus Sandvik

Nestleder Styremedlem

Geir Hammer

Styremedlem Økonomi

Regnskap for 2024 – vedlagt

Budsjett for 2025 – vedlagt

Innkomne forslag:

- Eierskap friareal, Rykken Nordre Velforening bør eie dette.
- Vanntrykk, det oppleves tidvis svært dårlig vanntrykk levert inn i hver husstand og velforeningen bes henvende seg til Stjørdal kommune og påklage dette.

Valg

Styret i Rykken Nordre Velforening består i dag av:

Leder: Mads Bjørnar Skei

Styremedlem: Magnus Sandvik

Styremedlem Økonomi: Geir Hammer

Det skal velges til følgende verv for en periode av 2 år

Leder: Mads Bjørnar Skei tar ikke gjenvalg

Styremedlem: Magnus Sandvik tar ikke gjenvalg

Styremedlem Økonomi: Geir Hammer tar gjenvalg

Kandidater til vervene bes meldt inn til styret innen søndag 15.Juni 2025

Forhåndsstemming

Hvis en husstand ikke har anledning til å delta på årsmøtet, kan innspill til saker på årsmøtets agenda meldes inn skriftlig, i lukket konvolutt, levert styrets leder, Mads Bjørnar Skei innen søndag 15.Juni. Konvolutten merkes punkt nummer på årsmøtets agenda, og vil bli åpnet av ordstyrer når det aktuelle punkt på dagsorden behandles, og deretter kontrolleres av tellekomite.

Stemmer på oppgitte kandidater kan og avgis på forhånd, skriftlig i lukket konvolutt, levert styrets leder, Mads Bjørnar Skei innen søndag 15.Juni. Konvolutten merkes hvilket verv det gjelder, og vil bli åpnet av ordstyrer når det aktuelle valget på dagsorden skal foretas, og deretter kontrolleres av tellekomite.

Referat fra årsmøte i Rykken Nordre Velforening

Det er innkalt til årsmøte i Rykken Nordre Velforening mandag 23. juni 2025 kl 1900, i gapahuken i Oskar Alstads Veg. Forslag til saker som var ønsket behandlet på årsmøtet var sendt til styret inn søndag 15 Juni 2025

Tilstede: Mads Bjørnar Skei, Magnus Sandvik, Geir Hammer, Wenche, Ketil Nøvik, Bodil, Tor Erik og Marthe, Kjersti

Dagsorden:

1. Åpning v/ leder Mads Bjørnar Skei
Velkommen til årsmøtet, 8 av 13 husstander fremmøtt
2. Godkjenning av innkalling
Godkjent
3. Valg av ordstyrer, referent og tellekomite
Valg av ordstyrer Mads Bjørnar Skei, referent Geir Hammer, tellekomite Kjersti og Marthe
4. Årsmelding
Godkjent
5. Regnskap
Godkjent
Saldo pr 23.06.2025: 89 442,23
6. Budsjett
Godkjent
7. Innkomne forslag
Gjennomgått, forslag tas til videre
8. Valg av styre

Nytt styre består av:

Leder Dag Bones

Styremedlem Siw Anita Bjørgum

Styremedlem Økonomi Geir Hammer

Regnskap for 2024 - Godkjent

Budsjett for 2025 – Godkjent

Innkomne forslag:

- Eierskap friareal, Rykken Nordre Velforening bør eie dette.
Mads Bjørnar Skei orienterte: Dagens grunneier ønsker å fradele fellesarealet som er tilliggende eiendommene, med unntak av områdene på oversiden av stien mot låve/Kammveien, som skal bestå som friareal/fellesareal i reguleringsplanen. Grunneier foreslår at tilstøtende areal, mellom vei/grøft og tomtегrense kan fritt benyttes av grunneier til lav beplantning, eng, lave busker mv av de som ønsker dette. Og må da vedlikeholdes av den enkelte grunneier løpende.
Diskusjon rundt bordet
Vedtak: Nytt styre gis fullmakt til å arbeid videre med saken.
- Vanntrykk, det oppleves tidvis svært dårlig vanntrykk levert inn i hver husstand og velforeningen bes henvende seg til Stjørdal kommune og påklage dette.
Geir Hammer orienterte: Stjørdal Kommune har gjort tiltak, og det er noe forbedret. Saken følges opp av nytt styre
- Sanden i sandkassa må skiftes, og det må anskaffes ett nett til å holde katter borte fra sandkassa
- Det er ønske om å beplante i blomsterkassene på lekeplassen – det er fritt opp til den som ønsker, å gå til moderat innkjøp av jord og planter og plante ut dette, utgifter refunderes av Velforeningen.
- Septikkanlegget foreslås sikret med en voll rundt for å beskytte mot vær og vind, samt at skade på lokket må utbedres. Forslag er at det legges en voll rundt anlegget og at lokket repareres.
- Forslag: Beitegeit til å rydde skogteig – undersøkes
- Forslag: Sosial samling i løpet av sommeren

Valg

Styret i Rykken Nordre Velforening bestod av:

Leder: Mads Bjørnar Skei

Styremedlem: Magnus Sandvik

Styremedlem Økonomi: Geir Hammer

Det skal velges til følgende verv for en periode av 2 år

Leder: Mads Bjørnar Skei tar ikke gjenvalg

Styremedlem: Magnus Sandvik tar ikke gjenvalg

Styremedlem Økonomi: Geir Hammer tar gjenvalg

Kandidater til vervene skulle meldes inn til styret innen søndag 15.Juni 2025

Valg av nytt styre

Leder Dag Bones

Styremedlem Siw Anita Bjørgum

Styremedlem Økonomi Geir Hammer

Rykkens Nordre Velforening				Noter til budsjett
	Budsjett 2025			
Inntekter		Budsjett		
Innbetaling felleustgifter	Kr 700 pr eiendom/mnd	109200		
Samlet inntekt 2025		109200	109200	
Utgifter				
Strøm gatebelysning		-10100		
Slamavskiller (septik) Årlig service	Fast servicekostnad kr 10000/år	-11000		
Slamavskiller (septik) Tømming	Kr 4000 pr gang	-9000		
Bredbåndsanlegg fellesanlegg		-3000		
Buss/postskur	Vedlikehold	-3000		
Lekeplass	Vedlikehold	-3000		
Brøyting strøing 2024 -2025	Utført av Nils Petter Røkke	-23000		
Annet vedlikehold		-5000		
Gaver	til medlemmer av NRV	-1500		
Gebyrer	Hegra Sparebank	-900		
Samlet utgift		-69500	-69500	
Renteinntekter			250	
Egenkapital pr 31.5.2025			113151,53	
Resultat			153101,53	

Konto Fellesutgift pr eiendom					
			Pr måned 2024	2024	
	Oskar Alstads Veg 1	Linda Vikvald, Mads Bjørnar Skei	kr 700	kr 8 400	
	Oskar Alstads Veg 2	Frøydis Aune Dybdal, Kyrre Dybdal	kr 700	kr 8 400	
	Oskar Alstads Veg 3	Ken Flydalen	kr 700	kr 8 400	
	Oskar Alstads Veg 4	Siv Anita Bjørgum, Kim Ruben Våge	kr 700	kr 8 400	
	Oskar Alstads Veg 9	Marte Solhusmo, Ken Flydalen	kr 700	kr 8 400	
	Oskar Alstads Veg 10	Thor Midtbø, Bodil Vullum	kr 700	kr 8 400	
	Oskar Alstads Veg 11	Kjersti Haug, Andreas Moen Strømsnes	kr 700	kr 8 400	
	Oskar Alstads Veg 12	Janne Stenseth, Kristian Reistad	kr 700	kr 8 400	
	Oskar Alstads Veg 13	Nøvik	kr 700	kr 8 400	
	Oskar Alstads Veg 15	Søberg	kr 700	kr 8 400	
	Oskar Alstads Veg 15	Wenche Fjerdings Bones	kr 700	kr 8 400	
	Oskar Alstads Veg 17	Elina Aspelund, Magnus Sandvik	kr 700	kr 8 400	
	Oskar Alstads Veg 18	Synnøve Hammer, Geir Hammer	kr 700	kr 8 400	
	Samlet		kr 9 100	109200	

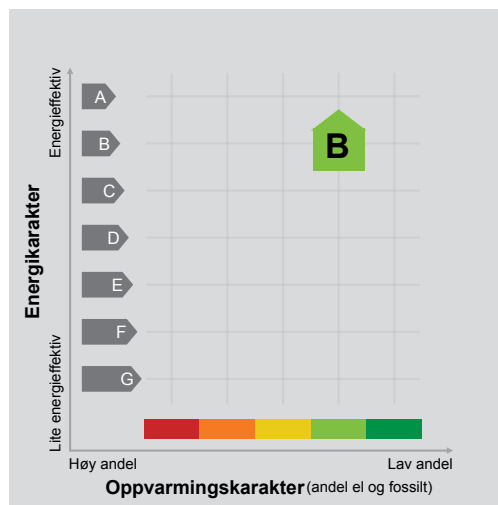
Gapahuk lekeplass				
Bilag	Kostnad		Sum	Leverandør
Sum			0	

Børyting og strøing sesongen 2023 - 2024			
Bilag	Kostnad	Sum	Leverandør
11	Brøyting utført 15 ganger a kr 741	11115	Nils Petter Røkke
	Strøing utført 12 ganger a kr 741	8892	Nils Petter Røkke
	Delsum	20007	
	MVA 25%	25008,75	
	Sum	25008,75	Betalt fra konto Fellesutgifter

ENERGIATTEST



Adresse	Oskar Alstads veg 2
Postnummer	7510
Sted	SKATVAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	60
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300263151
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146542
Dato	16.07.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Oskar Alstads veg 2

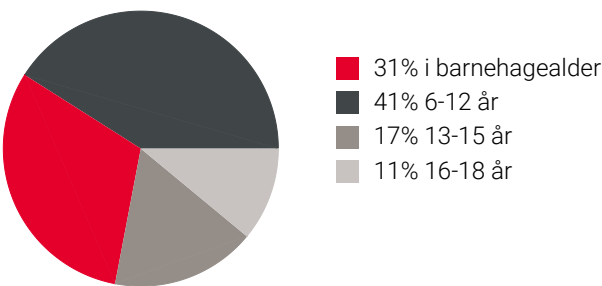
Offentlig transport

🚆 Skatval stasjon Linje R70	5 min 🚶 4.8 km
🚊 Tangen nord Linje 70, 90, 311	12 min 🚶 11.8 km
✈️ Trondheim Værnes	15 min 🚶

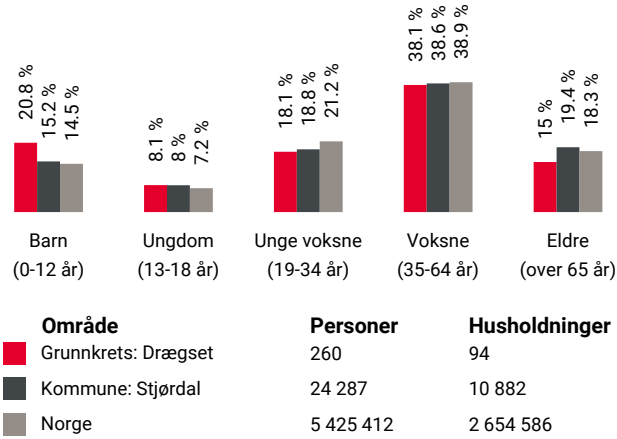
Skoler

Skatval skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	5 min 🚶 5 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	14 min 🚶 13.4 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	15 min 🚶 13.4 km
Aglo videregående skole 8 klasser	3 min 🚶 4.3 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	15 min 🚶 14.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

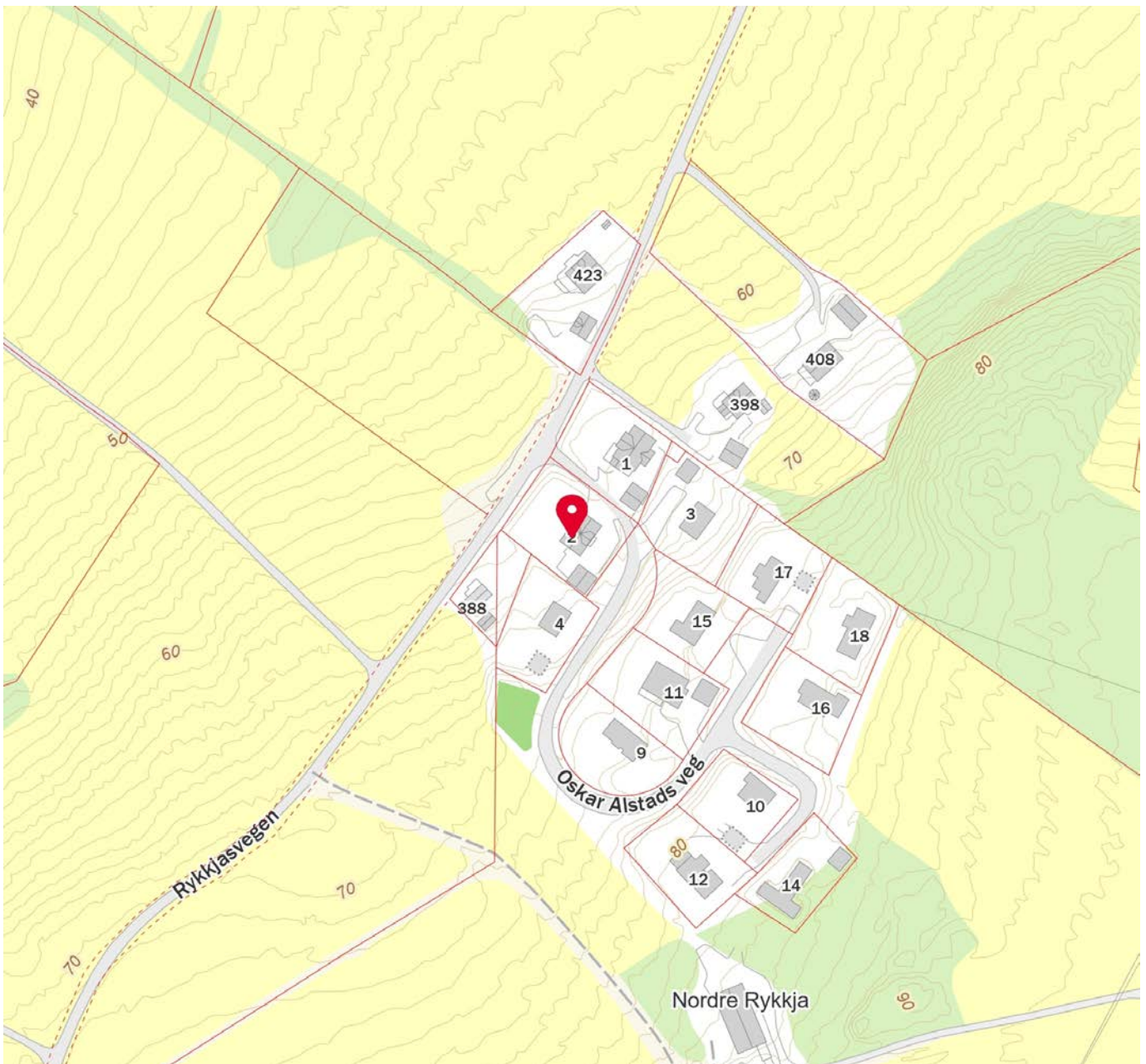
Aglo barnehage Eventyrhuset (1-5 år) 38 barn	3 min 🚶 3.9 km
Skatval barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 🚶 4.9 km
Kvislabakken barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min 🚶 10.9 km

Dagligvare

Coop Extra Skatval	5 min 🚶
Kiwi Holmen PostNord	13 min 🚶 11.2 km

Sport

⚽ Aglo videregående Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 4.3 km
⚽ Solberget aktivitetsanlegg Ballspill	4 min 🚶 4.1 km
🏸 Hit Padel Stjørdal	12 min 🚶
🏊 Impulse Treningssenter Stjørdal	13 min 🚶





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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 kontraktssignering 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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

Hengerfritt boligkjøp



Flyttehjelp inkludert når du kjøper eller selger bolig!

Hos Aktiv Stjørdal gjør vi bolighandelen enklere enn noen gang! Vi er de eneste i Norge som tilbyr lån av både elbil og kapellhenger til våre kunder. Det betyr at du kan flytte uten ekstra kostnader, stress eller logistikkproblemer.

Hva får du?

- Lån av en moderne Volkswagen ID.7 elbil inkludert
 - Romslig kapellhenger inkludert
- Enklere, raskere og mer miljøvennlig flytting

Slik fungerer det:

1. Kjøper eller selger du bolig med oss? Da kan du enkelt reservere bil og henger til flyttelasset.
2. Leieperioden avtales med megler og tilpasses dine behov.
3. Du signerer en kort fremleiekontrakt og får bilnøklene – alt er forsikret og klart!
4. Etter bruk leveres bilen og hengeren tilbake til avtalt sted.

Tjenesten leveres i samarbeid med

Møller Bil
Trondheim



Tar deg videre

aktiv.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Oskar Alstads veg 2
7510 SKATVAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håvard Geving

Telefon: 934 26 363
E-post: havard.geving@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre