



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Vollshaugvegen 13, 7510 SKATVAL

**Lekker 4-roms leilighet - Oppusset  
i flere rom, totalrenovert bad -  
Carport m/elbilladder**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**





Eiendomsmegler

## Håvard Geving

**Mobil** 934 26 363  
**E-post** havard.geving@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal**  
Kjøpmannsgata 7, 7500 Sjørdal

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 85 750,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 475 750,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 044,-  
**Selger:** Per Trygve Okkenhaug  
Yvonne Britt Okkenhaug  
Fredrik Okkenhaug

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2004  
**BRA-i/BRA Total:** 120/142 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 6049.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 28, bnr. 7  
**Snr.:** 4

**Oppdragsnr.:** 1704240031

## Din nye leilighet?

Eiendomsmegler Håvard Geving presenterer Vollshaugvegen 13. Dette er en meget romslig og praktisk 4-roms leilighet på hele 142 kvm BRA med en tiltalende og oppusset boligstandard. Flott beliggenhet på Skatval!

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- Lekkert bad totalrenovert i 2023
- Oppusset innvendig i nyere tid med overflatebehandling i mange rom, moderne og fin standard
- Pen spotbelysning installert
- Varmepumpe for energieffektiv oppvarming
- Helt ny terrasse etablert 2021 - påbygget 2023 - nå hele 67 kvm med gode solforhold
- Innlagt fiberbredbånd
- Landlig og pen beliggenhet med rolige omgivelser
- Praktisk beliggenhet i 1. etasje med enkel inn- og utgang
- Parkering og sportsbod i moderne carportanlegg
- 3 store soverom, alle oppusset i nyere tid

Velkommen!



## Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	6
Om eiendommen .....	20
Planskisse .....	30
Tilstandsrapport .....	35
Vedtekter sameie .....	55
Husordensregler sameie .....	60
Årsberetning sameie .....	68
Referat årsmøte sameie .....	69
Ferdigattest .....	70
Rapport ildsted/skorstein/pipe .....	71
Kartutsnitt .....	72
Energiattest .....	74
Nabolagsprofil .....	74
Nabolagsprofil .....	75
Forbrukerinformasjon .....	83
Budskjema .....	84
















I tillegg til den store leiligheten får du også her en særdeles romslig veranda på hele 67 kvadratmeter



**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**

# Fakta om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 120 m<sup>2</sup>

BRA - e: 22 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 142 m<sup>2</sup>

TBA: 67 m<sup>2</sup>

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 120 m<sup>2</sup> Entre, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 m<sup>2</sup> Veranda

### Boder

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m<sup>2</sup> Bod carport, loftsbod og kjellerbod.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen har rett til å bruke fellesarealer på felles tomt på lik linje med andre leiligheter, dette inngår ikke i boligens totale areal.

Boder som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten i henhold til gitte opplysninger.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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. Loftbod har skråhimling. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs. omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette. Boenheten har tilhørende parkeringsplass/ biloppstillingsplass for 1 bil i felles carport anlegg.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

6049.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Romslig og pen eiendomstomt, fellesareal for sameiet. Området er særdeles pent opparbeidet med asfaltert adkomstvei og gårdsplass. Utover dette store grøntareal bestående av plen, busker og trær. Leiligheten ligger i 1. etasje med disse områdene lett tilgjengelig fra terrassen.

### Beliggenhet

Beliggende i et naturskjønt og rolig område på Skatval kun ca. 5 km fra Stjørdal sentrum. Her får du en flott kombinasjon av en landlig, men likevel praktisk beliggenhet. Gang- og sykkelvei er opparbeidet helt til Skatval sentrum, med tilhørende fasiliteter som dagligvarebutikk, skole, barnehage, idrettsanlegg m.m. Eiendommen har gode

solforhold og fine tur- og rekreasjonsområder tett på året rundt.

### Adkomst

Ta utgangspunkt i kjøring fra Skatval Kirke, kjør inn på E6 retning sør, følg vegen i 1 km, ta deretter til venstre i rundkjøringen skiltet mot Mære. Ta så første avkjøring til høyre, leiligheten ligger i leilighetsblokken på venstre side. Adkomst vil bli skiltet ved fellesvisning.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse bestående av leiligheter, rekkehus, eneboliger og gårdsbruk.

### Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Skatval skole (1-7 kl.) - 219 elever, 15 klasser - ca. 2 km unna

Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) - 318 elever, 24 klasser - ca. 9 minutters kjøring unna

Fagerhaug International School (1-10 kl.) - 138 elever, 10 klasser

Ole Vig videregående skole - 82 klasser

Aglo videregående skole - 8 klasser

Barnehager

Solkollen barnehage (0-5 år) - 32 barn - ca. 1 km unna

Skatval barnehage (1-5 år) - 65 barn - ca. 2 km unna

### Skolekrets

Man sogner her til Skatval barneskole og Halsen ungdomsskole.

### Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til Skatval stasjon. Forøvrig ca. 10 minutters kjøring til Trondheim lufthavn Værnes.

### Bygningssakkyndig

Nikolai Halse

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leilighetsbygg på 2 etasjer over kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner i mur/betongkonstruksjon. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. Vinduer og dører med karm av tre og 2-lags glass. Etasjeskillere i trekonstruksjoner. Yttertak i saltakskonstruksjon utvendig tekket med skifer. Bygget er opprinnelig av eldre dato, men ble renoveret og innredet som leiligheter i 2004. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring følger vedlagt i sin helhet i salgsoppgaven.

### Innhold

Totalt areal: 142 m<sup>2</sup>

BRA-i 1. etasje: 120 m<sup>2</sup>

BRA-e 1. etasje: 22 m<sup>2</sup>

BRA-Åpent areal: 67 m<sup>2</sup>

Rom:

BRA-i 1. etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom og bod.

BRA-e 1. etasje: Bod tilknyttet carport, loftbod og kjellerbod.

BRA-Åpent areal 1. etasje: Veranda.

#### **Standard**

Overordnet faglig konklusjon fra autorisert takstmann:

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

Innvendig rombeskrivelse:

Entre: Gulv belagt med laminat. Vegger av MDF-panel. Malt slett himling.

Toalettrom: Gulv belagt med beleg. Våtromsbelegg på vegger. Malt slett himling. Gulvmontert toalett.

Vegghengt servant med ett-greps armatur.

Gang: Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av malte slette flater. Downlights i himling.

Bod: Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av malte slette flater.

Soverom(alle): Gulv belagt med laminat. Vegger av MDF-plater og malte slette flater. Himling av malte slette flater. Garderobeskapp.

Stue: Gulv belagt med laminat. Vegger av malte slette flater og tapet. Himling av malte slette flater.

Pipe og lukket ildsted. Varmepumpe på vegg.

Kjøkken: Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av malte slette flater. Laminerte skrog profilerte fronter. Laminert benkeplate med

nedsenket utslagsvask i rustfritt stål og ett-greps armatur. Flis på vegg over kjøkkenbenk. Frittstående hvitevarer. Pipe.

Bad: Flislagt gulv med varme. Våtromsplater og flis på vegg i dusjsone. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt toalett med skjult sistene. Dusjnise med dør av glass og vegghengt

blandebatteri med garnityr. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på vegg.

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: Etasjeskiller/gulv på grunn pga noe skjevhet og VVS pga åpninger vannfordelingsskap.

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. Hvitevarer på kjøkken medfølger, men det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/ tilbehør.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Store deler av leilighetens innvendige overflater er renoverert i perioden 2015-2024. I tillegg er varmpumpe installert i samme tidsperiode. Terrasse bygget ny i 2021 og 2023. Bad totalrenoverert 2023.

#### **Modernisert/Påkostet år 2023**

#### **TV/Internett/Bredbånd** Altibox/NTE

#### **Parkering**

Med leiligheten følger det en biloppstillingsplass og en plass i carport.

#### **Forsikringsselskap** Gjensidige

#### **Polisenummer** 82983743

#### **Radonmåling** Det ble i 2018 utført radonmålinger i alle leilighetene, med forsvarlige verdier målt.

**Diverse**  
Sameie Soltun ble stiftet i 2005 og er en sameiebedrift besteående av totalt 10 leiligheter. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 28 bnr 7 i Stjørdal kommune, med fellesanlegg av enhver art. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter til å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen. De økonomiske

forutsetningene for fortsatt drift er gode og sameiet oppleves som godt og forsvarlig driftet. Selger fremhever godt naboskap og høy grad av trivsel i sameiet.

Deler av drift og vedlikehold av fellesarealer gjøres ved dugnad.

Det er forberedt etablering av el-bil ladere i carportanlegg ved å grave ned kabel til dette. Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

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.

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.

## **Energi**

**Oppvarming**  
Varmepumpe samt peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Naturlig ventilasjon.

#### **Energikarakter** D

### Energifarge

Gul

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekkes via de månedlige fellesutgiftene.

### Formuesverdi primær

Kr 787 500

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 992 500

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Utover kostnader til felleskostnader må det påregnes kostnader til eget strømforbruk, innboforsikring m.m.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

120/1005

### Felleskostnader inkluderer

Plenklipping, brøyting/strøing, felles hus-/byggforsikring, strøm fellesarealer, renovasjon, kommunale utgifter, tv/internett.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4044

### Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

## Sameiet

### Sameienavn

Soltun Sameie

### Organisasjonsnummer

995 768 585

### Om sameiet

Se punkt "Diverse".

### Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

### Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### Vedtekter/husordensregler

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

### Dyrehold

Se punkt "Diverse".

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Se punkt "Diverse".

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Anne Helene Waagan

### Eierskiftegebyr

Kr 4000

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 7, seksjonsnummer 4 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:

5035/28/7/4:

02.04.1924 - Dokumentnr: 900220 - Utskifting

Overført fra: Knr:5035 Gnr:28 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1933 - Dokumentnr: 900155 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:5035 Gnr:28 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2005 - Dokumentnr: 12123 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 120/1005

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 26.08.2008. I tillegg foreligger tillatelse til oppføring av nybygg carporter datert 22.03.2007.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.08.2008.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp via felles private stikkledninger. Offentlig vei frem til eiendommen, siste stikkvei inn privat.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til LNFR-areal, godkjent benyttet til boligformål. Offentlig vedtak fattet for etablering av ny gang- og sykkelveg samt rundkjøring Holvegen - Skatvalkrysset.

### **Adgang til utleie**

Salg og utleie/fremutleie skal innen 14 dager etter slik avtale søkes godkjent av sameiet v/styret, og etter godkjenning meldes forretningsfører til registrering. Inntil det har skjedd har vedkommende ikke krav på rundskriv eller andre fellestjenester. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker skal samtidig med melding skriftlig bekrefte at de er kjent med og godtar som bindende for seg sameiets vedtekter, husordensregler og reglene for erverv, utleie og fremleie av seksjoner og for klager på leietaker eller fremleietaker. Seksjonens eier er til enhver tid ansvarlig for seksjonen og for påhvillende forpliktelser og har ansvaret for at rundskriv og annen informasjon fra styret blir gjort kjent for ny eier eller leietaker.

### **Ansvar**

Både leilighets-/ seksjonseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighets-/ seksjonseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for

at husordensreglene overholdes av leietakeren. For ytterligere info, så sameiets vedtekter og husordensregler.

### **Legalpant**

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

## **Kontraksgrunnlag**

### **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. Snarlig overtakelse er mulig. 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 390 000,- (Prisantydning)  
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger  
84 750 (Dokumentavgift)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

-----  
85 750 (Omkostninger totalt)  
96 150 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
98 950 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
3 475 750 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 486 150 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 488 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help

Pluss))

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 85 750

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastprovisjon stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,-, oppgjørshonorar kr 4 375,- og visninger kr 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag samt øvrige avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

#### **Ansvarlig megler**

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

Aktiv Stjørdal AS, Kjøpmannsgata 7

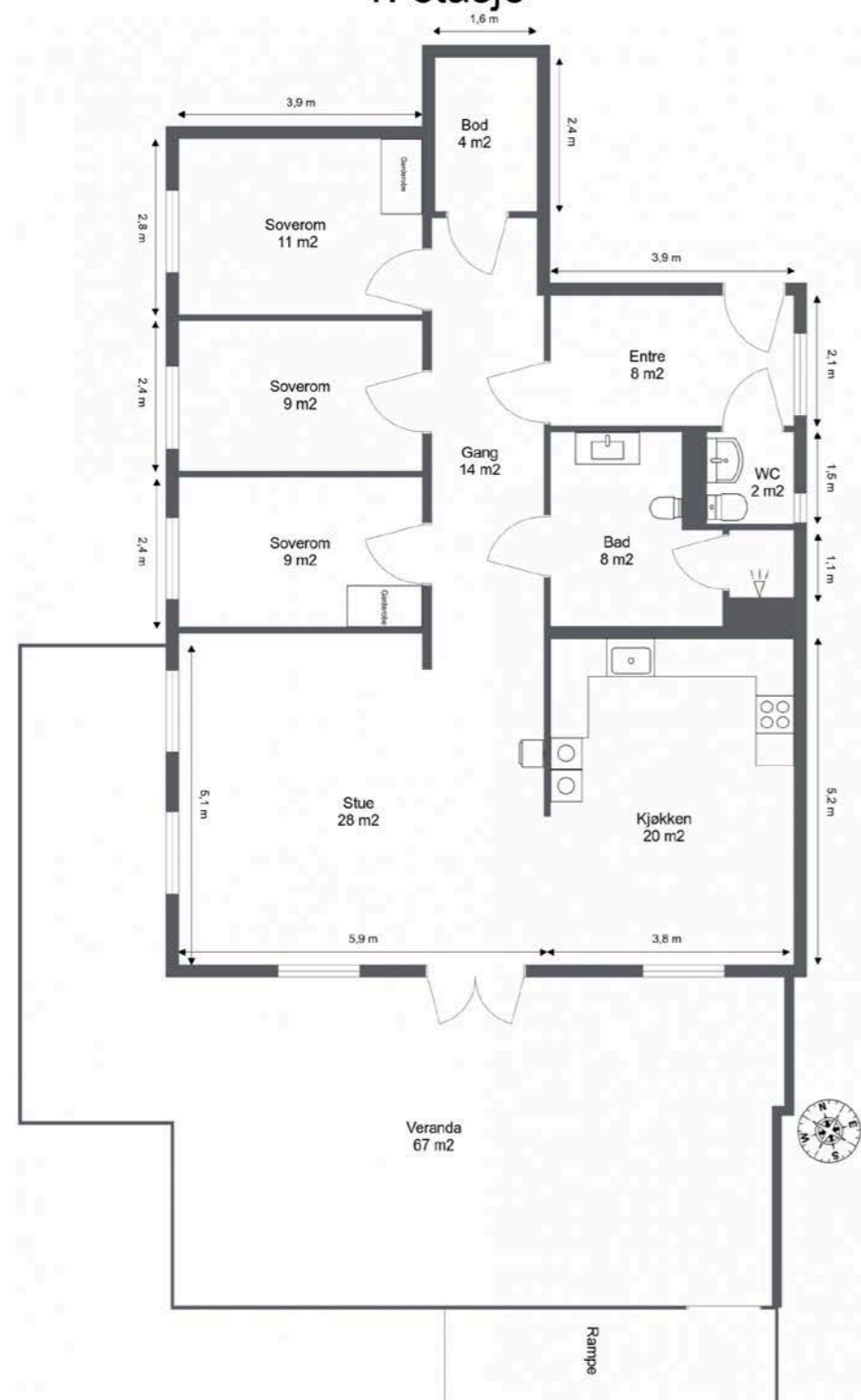
7500 Stjørdal  
Tlf: 918 27 913

#### **Salgsoppgavedato**

19.04.2024

# Vollshaugvegen 13

## 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.



## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Stjørdal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1704240031	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Yvonne Britt Okkenhaug	Per Trygve Okkenhaug
<b>Selger 3 navn</b>	
Fredrik Okkenhaug	
<b>Gateadresse</b>	
Vollshaugvegen 13	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SKATVAL	7510
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	Ukjent

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: YBO, PTO, FO

Document reference: 1704240031



- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1704240031

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 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  
 Beskrivelse
- 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
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1704240031

#### 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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/en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Sjekk gyldighet på rapport



HalseTakst AS

## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Vollshaugvegen 13

7510 SKATVAL

5035/28/7/4/0/0

Rapportdato

18.04.2024

TG 0		0
TG 1		8
TG 2		2
TG 3		0
TG IU		0

Document reference: 1704240031

VOLLSHAUGVEGEN 13 - 5035/28/7/4/0/0

Befaring utført den 10.04.2024 av:



Nikolai Halse  
Halse Takst As

Wessels veg 90  
7502 Stjørdal

+4797895569  
post@halsetakst.no

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.

HalseTakst AS





## Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern takstmann som er engasjert eller ansatt av oppdragsgiver på hel- eller deltid.



## Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

VOLLSHAUGVEGEN 13 - 5035/28/7/4/0/0



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

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

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



### Vesentlige avvik

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

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



### Ikke undersøkt

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

VOLLSHAUGVEGEN 13 - 5035/28/7/4/0/0



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

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

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

VOLLSHAUGVEGEN 13 - 5035/28/7/4/0/0



## 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 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 bygningsakkyndige 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.

VOLLSHAUGVEGEN 13 - 5035/28/7/4/0/0



## 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

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

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

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



## Om boligen

**Adresse:** Vollshaugvegen 13 , 7510, SKATVAL

**Matrikkel:** 5035/28/7/4/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2004

**Tomt:** 6 049.70 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Fredrik Okkenhaug, Per Trygve Okkenhaug, Yvonne Britt Okkenhaug

**Rekvirent:** Annet

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leilighetsbygg på 2 etasjer over kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner i mur/betongkonstruksjon. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. Vinduer og dører med karmen av tre og 2-lags glass. Etasjeskillere i trekonstruksjoner. Yttertak i saltakskonstruksjon utvendig tekket med skifer.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering:

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

### Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Bad renoverert og ferdigstilt 2023.

### Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

VOLLSHAUGVEGEN 13 - 5035/28/7/4/0/0



## Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten kan måles etter nåværende standard NS 3940 : 2012, men kan også måles etter nye krav NS 3940 : 2023 som blir gjeldende fra og med 01.01.2024.

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

### 1. etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
116 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Entre, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	

**Merknader om areal:** Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

### 1. etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
120 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom og bod.	Beskrivelse av BRA-e Bod tilknyttet carport, loftbod og kjellerbod.	Beskrivelse av BRA-b Ingen.	Beskrivelse av åpent areal Veranda.

### BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA 142 m <sup>2</sup>
---------------------------

**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 vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftbod har skråhimling. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs. omliggende areal der

VOLLSHAUGVEGEN 13 - 5035/28/7/4/0/0

høyden er lavere enn 1,9 meter. Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette. Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for 1 bil i felles carport anlegg.

## 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.

### 2 Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Etasjeskiller/gulv på grunn:** Det er registrert skjevheter i kjøkken og stue hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 35 mm. Det registreres også stedvis knirk i gulv. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**VVS:** Det bemerkes utette rørgjennomføring og åpninger vannfordelingsskap på badet. Konsekvens er at vann ved en vannlekkasje i vannfordelingsskap vil kunne føre til følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Tiltak er anbefalt.

### 0 Bygningsdeler med TG 3

TG 3

### 0 Bygningsdeler med TG IU

TG IU

## 1 Dokumentasjon

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

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt dokumentasjon i forbindelse med renovering av bad.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Når ble egenerklæringen signert?**

10.04.2024

## 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 25.10.2005 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

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

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt ferdigattest datert 26.08.2008

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

Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduene og dørenes plassering i vegg, 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 karm av tre og 2-lags glass.

#### Generell beskrivelse av dører

Entredør med karm av tre og B-30 brannklassifisering. Balkongdør med karm av tre og 2-lags glass. Innvendige dører av såkalt fyllingsdører og lettdører uten demping i karm.

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

Ja

#### Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra 2022. Ellers fra byggeår.

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

#### Kommentar:

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

#### Kostnadsestimat

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

VOLLSHAUGVEGEN 13 - 5035/28/7/4/0/0

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

#### Type:

Veranda

#### Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

#### Er det etablert rekkverk?

Ja

#### Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

#### Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

#### Er det krav til fall/avrenning?

#### Totalvurdering av balkong / terrasse

#### Kommentar:

Veranda i trekonstruksjon oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

#### Kostnadsestimat

#### 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.

VOLLSHAUGVEGEN 13 - 5035/28/7/4/0/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplatersamt flis på vegg. Spaltepanel i himling.

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

Ja

**Kommentar:**

Badet er totalrenovert 2023.

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

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

**Overflater**

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

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

Ja

**Kommentar:**

Det bemerkes manglende fuging mellom våtromsplater på vegg i våtsone rundt servant. Forholdet er ikke av vesentlig karakter, men forholdet kan påvirke våtromsplatens levetid. Forholdet påvirker garantiforhold da våtromsplatene ikke er montert i henhold til leverandøres monteringsanvisning.

**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 totalt. Totalt ble det målt 32 fra topp dør til sluk.

**Totalvurdering av overflater****Kommentar:**

Ingen skader eller avvik avdekket på overflatene. Fall vurderes til å være tilstrekkelig. Det gjøres oppmerksom på svakt fall på gulv utenfor dusjsone, det er derfor anbefalt å fuge overgang mellom gulv og terskel som en ekstra sikkerhet.

**Kostnadsestimat**

VOLLSHAUGVEGEN 13 - 5035/28/7/4/0/0

**Levetid:**

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

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

! Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

! Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Ja

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk****Kommentar:**

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

**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.

VOLLSHAUGVEGEN 13 - 5035/28/7/4/0/0



## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

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

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

### Sanitærutstyr:

Dusjnise med dusjgarnityr på vegg, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt servant, Vegghengt toalett

### 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.

### Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

Ja

### Kommentar:

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

## Fuktsøk

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

### Totalvurdering av fuktsøk

TG 1 

### Kommentar:

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

6

## 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 bygningsakkyndige 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:

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

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

### Kostnadsestimat

### Levetid:

⚠ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

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

**Type:**

Tre/bjelkelag

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

Ja

**Kommentar:**

Følgende rom er målt: kryssmåling i stue og kjøkken.

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

Det er registrert skjevheter i kjøkken og stue hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 35 mm.

Det registreres også stedvis knirk i gulv.

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

**Kostnadsestimat****Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

VOLLSHAUGVEGEN 13 - 5035/28/7/4/0/0

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

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Ventilator

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

Nei

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

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

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

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

**Kostnadsestimat****Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

VOLLSHAUGVEGEN 13 - 5035/28/7/4/0/0

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

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

Ja

#### Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad.

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

Ja

#### Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

#### Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

#### Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

#### Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er fra ca. 2023 og rommer 200 liter.

#### Totalvurdering av VVS

#### Kommentar:

Det bemerkes utette rørgjennomføring og åpninger vannfordelingsskap på badet. Konsekvens er at vann ved en vannlekkasje i vannfordelingsskap vil kunne føre til følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Tiltak er anbefalt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Tiltak for tetting i vannfordelingsskap er anbefalt.

#### Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

VOLLSHAUGVEGEN 13 - 5035/28/7/4/0/0

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

#### Type sikringer:

Automatsikring

#### Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i toalettrom

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

Ja

#### Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

#### Kommentar:

Det foreligger samsvarserklæring for «tilleggsarbeid» datert 12.09.2023, og installasjon av bad og varmekabler datert 03.08.2023. Utover sette er det ikke fremlagt samsvarserklæring på anlegget.

#### Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

#### Ble det funnet synlige avvik?

Nei

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

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

#### 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.

VOLLSHAUGVEGEN 13 - 5035/28/7/4/0/0

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

#### Er det brannslukkere i boligen?

Det registreres godkjent brannslukningsapparat i boligen.

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

#### Er det etablert røykvarslere?

Det registreres brannvarslere i flere rom.

## Vedtekter for eierseksjon sameie Soltun Skatval

Vedtatt av Stjørdal Eiendomsutvikling AS den 30/8-2005  
I medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31.

Endret 01.07.2011

Endret 06.02.12

Endret 03.06.13

### §1 Navn, forretning og formål

Eierseksjon sameie: Sameie Soltun Skatval(heretter kalt sameiet), har forretningsadresse:  
c/o Anne Helene Waagan

Soltun

7510 Skatval

Sameiet består av 10 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 28 bnr 7 i Stjørdal kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### §2 Organisering av sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter til å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjonering, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for forbrukerne av de øvrige seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### §3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer for folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

### §4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonens, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er egenansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder inngangspartier til oppgangene, er sameiets ansvar.

#### **§5 Vedlikeholdsfond**

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidlige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betalingen til dekning av fellesutgifter.

- § 5.1 Seksjonseierne betaler inn til et fond (avsatte midler til fellestiltak på eiendommen) og den månedlige fellesutgift.
- Forfall den 1. i hver måned – for inneværende måned, med virkning fra 1.3.2012
- § 5.2 Øking av felleskostnader vedtas av styret

#### **§6 Registrering av sameiere**

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

#### **§ 7 barne lek og foreldreansvar**

*All skade som måtte skje på biler og andre personlige eiendeler, være seg grunnet barns lek, andre kjøretøy og annet; saken tas direkte opp med den dette gjelder. Saken vedkommer ikke styret i sameiet. Sameiet Soltun vil ikke ta noen økonomiske byrder med slike episoder oppstått på eiendommen der skade er voldet av feks. et barn på en annens eiendom, bil, etc.*

Det henvises til **Lov om skadeerstatning** for øvrig:

§ 1-1 (Barns ansvar)

*Barn og ungdom under 18 år plikter å erstatte skade som de volder forsettlig eller uaktsomt, for så vidt det finnes rimelig hensyn til alder, utvikling, utvist adferd, økonomisk evne og forholdene ellers.*

§ 1-2 (Foreldres ansvar)

*1. Foreldre plikter å erstatte skade voldt av barn og ungdom under 18 år såfremt de har latt det mangle på tilbørlig tilsyn, eller på annen måte ikke har gjort det som etter forholdene er rimelig å kreve av dem for å hindre skadeforvoldelse.*

*2. Uansett skyld svarer foreldre for skade voldt forsettlig eller uaktsomt av deres barn under 18 år som de bor sammen med og har omsorgen for, med inntil 5000,- for hver enkelt skadeforvoldning*

#### **§8 Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer med varamedlemmer. Alle seksjoner skal være representert i styret, med personlig varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to-2- år. Styrets leder velges særskilt.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

#### **§8.1 Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med

lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet. I felles anliggender og ved salg pantsettes eller bortfestes, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

#### **§9 Om styremøtet**

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

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

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

#### **§10 Om sameiermøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har en stemme, da sameiet bare består av boligseksjoner. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet, med forslags, tale og stemmerett.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver sin boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å utale seg.

Sameiet har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg, dersom sameiermøtet gir sin tillatelse.

Det skal under møteledelsen ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

#### **§11 Innkalling til sameiermøtet.**

Innkallingen skal skje skriftlig. Det skal varsles minst 8 dager før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte kan kalles inn til på kortere varsel, men minst med tre dagers varsel.

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

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuelle revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Dokumentene skal også være tilgjengelig i sameiermøtet.

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

## §12

### Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til evt. godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## §13

### Møteleder og flertallskrav

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelser av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter og til reeksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører til utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

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

## §14

### Regnskap og revisjon

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

## §15

## Mislighold

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

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

## §16

### Fravikelse

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

## §17

### Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av farge etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

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

## §18

### Endring av vedtektene

Endring i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

## §19

### Habilitetsregler for sameiermøte- og styre

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

Styremedlem eller foretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har fremtredende personlige eller økonomisk særinteresse i.

## §20

### Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27 mai 1997, nr. 31.

# Husordensregler for Sameiet Soltun Skatval

Vedtatt 6. november 2013

Sist endret 14.01.21

## Innledning

Det henstilles til samtlige sameiere og beboere i felles interesse å bidra til at sameiets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke beskadiges eller ramponeres. Alle sameiere og beboere plikter å følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, ordensregler og i rundskriv.

## Bruk av leiligheten

### Generelt

Leiligheten skal brukes som bolig og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

### Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Høylytt bruk av stereoanlegg er ikke tillatt før kl. 8:00 og etter kl. 23:00. Skal dette brukes før eller etter disse klokkeslett, må det dempes slik at det overhodet ikke sjenerer naboileilighetene.

Det er ikke tillatt å spille på musikkinstrumenter, banke, borre eller utøve annen støyende virksomhet før kl. 8:00 og etter kl. 21:00.

Beboere og brukere bes utvise hensyn til naboer når de benytter terrassene, og da spesielt mht til støy. Det skal ikke forekomme høylytt snakk, musikkavspilling eller roping fra verandaene etter kl. 22:00.

Aktiviteter som vaskemaskin, tørketrommel og andre redskaper som kan forstyrre avsluttes før kl.23:00.

Det skal ikke være unødig bråk mellom kl.23:00 og 09:00.

**Slamring av dører, ytterdører, bør ikke skje.**

**Lyden forplanter seg og er til sjenanse for naboer.**

Brudd på husreglene rapporteres skriftlig til styret.

## Musikkundervisning og lignende

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret, og de andre seksjonseiere i gården må samtykke.

## Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier har plikt til å vedlikeholde innvendige flater i vegger, gulv og himlinger, samt ledninger, utstyr og innretninger for vann, kloakk og elektrisitet. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn i seksjonen, og elektriske ledninger til og med

seksjonens sikringsboks. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også vindusglass, samt vinduenes rammer og karmen innvendig.

Seksjonseieren har rett til å foreta de endringer av innredningen som vedkommende måtte ønske. Forandring som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Utskifting av vinduer, gang- og ytterdører, oppsetting av markiser eller private radio-/tv-antenner, endring av utvendige farger etc. skal forhåndsgodkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

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

## Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

## Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i leilighetene ikke fryser. Skader på rør - og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming el. er leilighets-/ seksjonseieren ansvarlig for.

## Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle el. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Kontakt snarest rørlegger eller annen sakkyndig bistand.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten/seksjonen er.

Alle beboere plikter å stenge av vanntilførsel til oppvaskmaskin på kjøkken ved lengre tids reise bort fra leiligheten. Dette er avgjørende for en forsikringssak ved eventuell vannskade via oppvaskmaskin. Stoppekranen finnes på alle kjøkkenbatteri.

## Elektrisk anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

## Felleskabelanlegg - TV, Radio

Felleskabelanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra kabelselskap.

Kun apparatkabler godkjent av installatør skal anvendes mellom antennekontakt og radio/TV-apparat. Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende. Apparatene må ikke jordes til varmerør etc., men kun tilkobles antenneanlegget forskriftsmessig. Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt. Parabolen skal ikke monteres på en slik måte at fasaden skjemmes. Den skal

heller ikke representerer en fare for helse, miljø og sikkerhet, og ikke være til sjenanse for andre beboere.  
Det er ikke tillatt å oppføre parabolantennor eller annet antenneutstyr på sameiets fasade eller på terrassene.

## Lufting

Lufting av leiligheten/seksjonen må bare skje gjennom egne vinduer. Det er forbudt å lufte gjennom døren til trappeoppgangen.

Seksjonseier og bruker er ansvarlig for at det til enhver tid er tilfredsstillende ventilasjon i seksjonen, herunder at ventiler virker og ikke blokkeres. Det er spesielt viktig med tilfredsstillende ventilasjon fra våtrom og kjøkken.

## Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighets-/seksjonseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell og nødvendig vedlikehold av disse.

Det står også brannslukkingsapparat i alle oppganger.

# Overdragelser og utleie (utlån) av leiligheten/ seksjonen

## Melding

Salg og utleie/fremleie skal innen 14 dager etter slik avtale søkes godkjent av sameiet v/styret, og etter godkjenning meldes forretningsførereren til registrering. Inntil det har skjedd har vedkommende ikke krav på rundskriv eller andre fellestjenester. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker skal samtidig med melding skriftlig bekrefte at de er kjent med og godtar som bindende for seg sameiets vedtekter, husordensregler og reglene for erverv, utleie og fremleie av seksjoner og for klager på leietaker eller fremleietaker. Seksjonens eier er til enhver tid ansvarlig for seksjonen og for påhvilende forpliktelser og har ansvaret for at rundskriv og annen informasjon fra styret blir gjort kjent for ny eier eller leietaker.

## Ansvar

Både leilighets-/ seksjonseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighets-/ seksjonseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av leietakeren.

### Misligholdelse:

Alle plikter å melde vesentlige misligholdelser av husreglene til styret, som treffer passelige foranstaltninger. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra Sameiets styre, kan styret pålegge eieren å selge boligen.

Styret har ansvaret for å holde husreglene oppdatert.

Andelseiere har anledning til å komme med forslag til endring.

# Bruk av fellesarealer innvendig

## Trappeoppganger

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, o.l må ikke settes i trappeoppgangene eller på andre uvedkommende steder, men utenfor eller i egen bod.

Barnevogn og rullator kan settes i utgangsplanet i trappeoppgangen.

Av hensyn til renhold og alminnelig orden bør fottøy ikke plasseres utenfor entredørene. For øvrig bes beboerne bidra til at oppgangene holdes så ryddige og rene som mulig.

Det er ikke tillatt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer, herunder trappeoppganger.

## Kjelleroppganger og loft mv.

Kjelleroppganger og loft skal ikke brukes til lagring, foruten i tildelt bod. Heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

## Bruk av åpne flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

## Barns lek

Trappeoppganger, kjellerganger, loft, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Carporter og parkeringsplasser skal ikke brukes av barn til lek. Fotball og annet ballspill kan gjøres på plen (forbudt på gårdsplass) egen lekeplass (ny fra 2014)

Rydding etter barns lek; ansvar hos barna selv og deres foreldre.

## Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper el. på sameiets fellesarealer. Påse at det ikke skrives på veggene, brukes kniv eller på annen måte blir gjort skade på hus eller anlegg.

## Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing av trappeoppganger, kjeller og loft ut over det som skyldes normalt bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

## Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring og vedlikehold av egen inngangsdør med dørkam mot oppgang er den enkeltes leilighets-/seksjonseiers oppgave.

## Renhold av trapp og felles gang

Sameier har ansvar for regelmessig renhold av gang-/ reposen utenfor inngangsdøren, samt vinduer og trappeløpet ned til neste etasje, også gelender på trappene. Den som har ytterste ytterdør på sin etasje, vasker også denne.



Der flere leiligheter deler samme parti av oppgangen, avtaler de seg imellom hvordan renholdet skal ivaretas. Felles ansvar i oppgangen å holde ute trapp og platting fri for rot og smuss.

Rengjøring og vasking av vegger m.m. i trappopp ganger og øvrige fellesrom er dugnads arbeid.

#### **Lufting og tørking av klær:**

Lufting av leiligheten skal ikke skje ut i felles oppgang.

Det skal ikke luftes sengetøy, matter o.l. ut igjennom vinduene, vi bruker altanene til dette.

Lufting, banking og risting av matter, sengetøy og klær kan, med alminnelig hensyn til naboer foregå.

#### **Skader og forsikring**

Skader som beboere gjør på sameiets eiendom eller fellesarealer skal meldes til styret eller til forretningsfører.

Sameiet har en gårdeierforsikring i Gjensidige Forsikring. Dersom det oppstår skade som kan antas å gå inn under forsikringen, må den straks meldes til eiendomsbestyreren eller til styret. Ved skader i en seksjon/leilighet skal primært seksjonseier/brukers innboforsikring benyttes. I tilfeller hvor slik innboforsikring er etablert, men ikke dekker den aktuelle skaden, kan sameiets forsikring benyttes. Aksepterer sameiets forsikringsselskap at det foreligger forsikringsdekning, skal seksjonseier/bruker betale sameiets egenandel. Ved skader på felleareal hvor det foreligger forsikringsdekning og skaden skyldes grov uaktsomhet fra eier/bruker eller noen vedkommende svarer for, skal vedkommende betale sameiets egenandel. Betaling av egenandel skal skje innen 14 dager etter påkrav fra styret eller forretningsfører.

## **Dører**

### **Låsing av dører**

Ytterdør i oppgangene skal ikke låses, men kan / skal lukkes om natten, om ikke behovet for lufting er stort.

## **Bruk av utvendig fellesareal**

### **Området**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på beplantninger og andre uteområder. Hundeeiere anmodes om å ha med avfallsposer og bruke disse samvittighetsfullt.

#### **Vegetasjon og beplantning**

Sørg for at kvister på busker og trær ikke brytes, eller at det på annen måte blir gjort skade på omgivelsene.

#### **Bilkjøring på området**

Må skje aktsomt med tanke på barns lek og annen ferdsel.

#### **Parkering på gårdsplass**

Det kan parkeres på oppmerkede plasser på gårdsplassen. Dette er primært gjesteparkering som benyttes når de øvrige plassene ved carportene er opptatt. Alle

boenheter har en carport, og skal om det ikke foreligger helsemessige årsaker parkere i carport. Hver leilighet har mulighet for å ha max to biler pr leilighet, bil to parkeres på parkeringsplass ved carportene.

Ved behov kan bil kjøres til utgang, varer lesses av og bil flyttes til carport eller parkeringsplass.

Gårdsplassen og spesielt foran inngangene skal være så fri for biler som mulig, da dette er et friområde og for å sikre fri ferdsel for eventuelle utrykningskjøretøy.

Unntaksvis kan det ved bursdager og selskapligheter være behov for å benytte gårdsplassen til parkering ut over de oppmerkede plasser. Den enkelte beboer plikter da å orientere sitt besøk om parkeringsreglene her, parkering ved carporter fylles opp først.

#### **Grilling:**

På grunn av brannfare og miljø hensyn er det ikke tillatt å bruke engangsgrill, kullgrill på altanene, disse kan benyttes på plenen.

Elektrisk eller gassgrill kan brukes.

Vi tørker ikke klær over rekkverket på altanene våre.

Spyling av altandekke er ikke tillatt, vi vasker på vanlig måte eller støvsuger. Med mindre omfattende rens og vedlikehold foretas, da etter nærmere avtale med den som har terrasse under (for de i 2 etg)

#### **Bilvask:**

Bilvask foregår utenfor på gårdsplass. Slangen rulles opp på plass og plassen ryddes.

Motorkjøretøy skal ikke parkeres på plenen.

**Plenklipping:** Utføres av robotklipper, det er ønskelig at de som har utstyr som trampoline og fastspente fotballmål, er behjelpelig med å flytte disse når plen skal klippes. Øvrig rydding av leker, baller med mer, gjøres av de som eier utstyret/ de som har brukt det /foreldrene til barna.

## **Dugnad**

Det avholdes årlig to dugnader, en tidlig på våren og en mer mot høsten. Dugnad arrangeres ved behov ut over dette, eller konkrete oppgaver fordeles. Det vil være behov for å rake plener, beskjære busker, koste og spyle gårdsplass, parkering og carporter. Plukke søppel, luke ugress, plante nytt i blomsterkasser. Enkelt vedlikehold av utstyr og hagemøbler. Vask av vegger i oppgang og fellesrom. Rydding av fellesrom.

## **Søppelkasser**

### **Søppelkasse**

Større ting skal ikke kastes i søppelkassen.

I søppelcontainerne skal det i regelen bare kastes vanlig husholdningsavfall. Kommunens søppelsorteringssystem skal følges. Matavfall i brun dunk, i egne grønne poser som fås gratis på Coop Extra bl.a. papp og papir i blå dunk. Emballasjekartonger og lignende må flatklemmes. Vasket og ren plast og plastemballasje i egne plastsekker.

Søppel ut over dette kastes i grønn dunk.

Glass, pantfrie brusbokser og hermetikk / blikkbokser skal sorteres ut av den enkelte husstand og leveres i egen dunk, Orange lokk.

### Annet søppel

Større enkeltgjenstander må hver enkelt beboer for egen regning sørge for å få fjernet. Det blir ofte mye søppel ved flytting. Søppel etter slike storoppyrddinger skal ikke kastes i søppeldunkene her, men leveres på gratis søppelmottak på Sutterø. Sortert avfall og maling, kjemikalier kan også leveres på kommunens gjenbruksstasjon på Sutterø .

Når beboer får levert ved utenfor sin bod, plikter den enkelte å fjerne rusk og rask etter dette, umiddelbart.

## Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjottes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på sameiets eiendom. Eierne må likeledes sørge for at dyret ikke gjør fra seg på sameiets fellesareal (i tilfelle må dette fjernes umiddelbart).

Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiet som den enkelte seksjonseiers eiendom.

Eieren plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr.

Det gis ikke anledning til å sette opp hundegård på eiendommen.

1. Innenfor sameiets område gjelder båndtvang hele året.
2. Eierne er ansvarlig for all skade hunden gjør, det være seg bygning eller uteareal.
3. Lufting av hunden må ikke skje på balkongen.
4. Eierne skal straks fjerne eventuelle ekskrementer etter hunden.
5. Hunden må ikke være til ulempe for andre med aggressiv opptreden, utidig bjeffing eller uling.
  1. Skulle dyreholdet forårsake klager om at dyret sjenerer naboer/øvrige beboere ved allergi, bråk, lukt eller på annen måte, forplikter dyreholder straks å fjerne dyret fra sin leilighet dersom en minnelig ordning med klagerne ikke oppnås.
  2. Mottar styret klage over eksisterende hundehold og finner at klagen er berettiget, kan styret kreve hunden fjernet.

## Brøyting

Brøyting og strøing utføres av Skatval bygdeservice, de har mange oppdrag og kommer hit etter behov, ikke til fast avtalt tid. Sandkasse er plassert ved postkassestativ og det er et felles ansvar å strø ved inngang og postkasser etter behov, for at vi kan ferdes sikkert ute. Traktor kommer og strør, men det kan være behov ut over dette og før de har tid til å komme. Viktig å overholde parkeringsbestemmelser slik at gården er fri til brøyting.

**Husk at egne trapper / foran inngangene må alle vi som bor der koste og måke.**

## Ansvarsforhold

Leilighets-/seksjonseier er ansvarlig for eventuell skader på sameiets eiendom. Dette gjelder uansett om skaden skyldes uforsiktighet av eier eller andre han/ hun har gitt adgang til eiendommen.

Styret har rett til å fakturere seksjonseierne for ekstrakostnader som er påført sameiet i forbindelse med opprydding og sanering av skrot de respektive seksjonseierne eventuelt hensetter i fellesarealer.

### Garasjene og biloppstillingsplasser

Garasjene og biloppstillingsplasser må bare brukes til lagring av gjenstander som har direkte tilknytning til bilbruken, slik som ekstra hjul til bilene og lignende. Ved og andre gjenstander må oppbevares i de respektive boder.

Garasjene og biloppstillingsplasser kan ikke utleies til personer utenfor sameiet.

Unntaket er slik;

Sameiet disponerer tre ekstra carporter med boder. Disse har de som bor her mulighet for å leie for kr 500,- pr mnd, det skrives leiekontrakt for ett år av gangen, ved flere interesserte blir det venteliste og det må rulleres, slik at alle får muligheten.

Om ingen som bor her vil leie, åpnes det for å leie ut til andre, dette for å sikre inntekt til Sameiet.

Styret i Sameiet Soltun Skatval

# Årsberetning 2023

for

Sameiet Soltun Skatval

Org nr: 995 768 585

Sameiet ble stiftet 22.11.2005

Selskapet driver sameiedrift av 10 leiligheter i Stjørdal kommune.

Det er ikke gjennomført eierskifte på noen leiligheter i 2023.

Det er avholdt årsmøte, 1 sameie-møte og 3 styremøter. Det har vært en dugnad, med sosial ramme i gapahuken. Flaggstanga ble lagt ned og malt.

Huset er ferdig malt, med unntak av nyoppført verandarekkverk. Det er montert snøfanger på tak over alle innganger. Nye utelys ved innganger er montert. Det er bygd vegger på alle tre innganger for å skjerme for vær og vind, beskytte ytterdører. Felles inngang i nr. 13 er pusset opp, malt og nye bilder på vegg.

Styret kjenner ikke til andre forhold, som er av betydning for bedømmelse av selskapet.

Forutsetninger for fortsatt drift er tilstede, noe også regnskapet viser.

Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og finansielle stilling og resultat.

Selskapet forurensar ikke det ytre miljøet.

Selskapet har ingen ansatte.

Det er kvinner representert i styret.

Skatval 07 februar 2024

Anne H. Waagan	Per Trygve Okkenhaug	Berit Hernes	Anne L. Alstad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Nestleder

## Referat etter årsmøtet i Sameiet Soltun Skatval 07.02.24

Til stede: Anne Lise Alstad, Berit Hernes, Eva Einang, Gunn Karen Haugen, Per Trygve Okkenhaug, Yvonne Okkenhaug, Roy Johansen, Julie Raaen, Roger Moum, Anne Helene Waagan.

Meldt forfall: Ingen

Mangler noen fra nr. 1 og 7

1. Innkalling godkjent
2. Møteleder ble Anne Helene Waagan, referent Berit Hernes.  
Anne-Lise Alstad og Yvonne Okkenhaug skriver under protokoll
3. Regnskapet ble godkjent.
4. Årsberetning 2023- ble lest og godkjent.
5. Budsjett 2024- godkjent.
6. Innkomne saker:

referent Berit Hernes

Anne Lise Alstad

Yvonne Okkenhaug

Anne Lise Alstad

Yvonne Okkenhaug

Skatval 08.02.2024

Arkideco AS  
Kjøpmannsgt.57B  
7500 Stjørdal

Deres ref:

Vår ref:

2008/3045-4

Bes oppgitt ved henvendelse.

Saksbehandler:

Steinar Risberg

Dato:

26.08.2008

**28/7 - Soltun - Ombygging av leiligheter - Ferdigattest**

Saken er behandlet som vedtaksnr. 690/08 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 § 99 pkt. 1, ferdigattest for ovennevnte tiltak, inkl. carporter og utomhusanlegg, på eiendommen gnr 28 bnr 7 .

Tidligere saknr.: 883/06 m.fl.

Tiltakshaver: Stjørdal Eiendomsutvikling

Søker: Arkideco AS

Kontrollansvarlig for utførelsen: Backo AS, Stjørdal Rørleggerservice AS, Treco AS, Tverås

Maskin og Transport AS,

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelsen fra ovennevnte foretak, og det er ingen mangler ved tiltaket. Plan-og fasadetegninger datert 12.07.08 ligger til grunn for ferdigattesten. Når det gjelder kontroll av den branntekniske utførelsen på de siste leilighetene, som tidligere ikke har brukstillatelse, forutsettes foretaket Arkideco AS å være ansvarlig for kontrollen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. pbl. § 93. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Geir Aspenes

Enhetsleder arealforvaltning

Steinar Risberg

74 83 39 04

Kopi til:

Stjørdal Eiendomsutvikling v/Vanderås

Vifstadvn. 7500 Stjørdal

Etat teknisk drift – etatsadm. v/Beate Berg, her.

**Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger**

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	4
------------	------	----------	----	----------	---	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	121968466	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	185338150	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Vollshaugvegen 13, 7510 SKATVAL

**Situasjon**

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

**Ildsteder**

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted	Wiking A/S	Wiking Bazic 3

**Siste utførte tiltak**

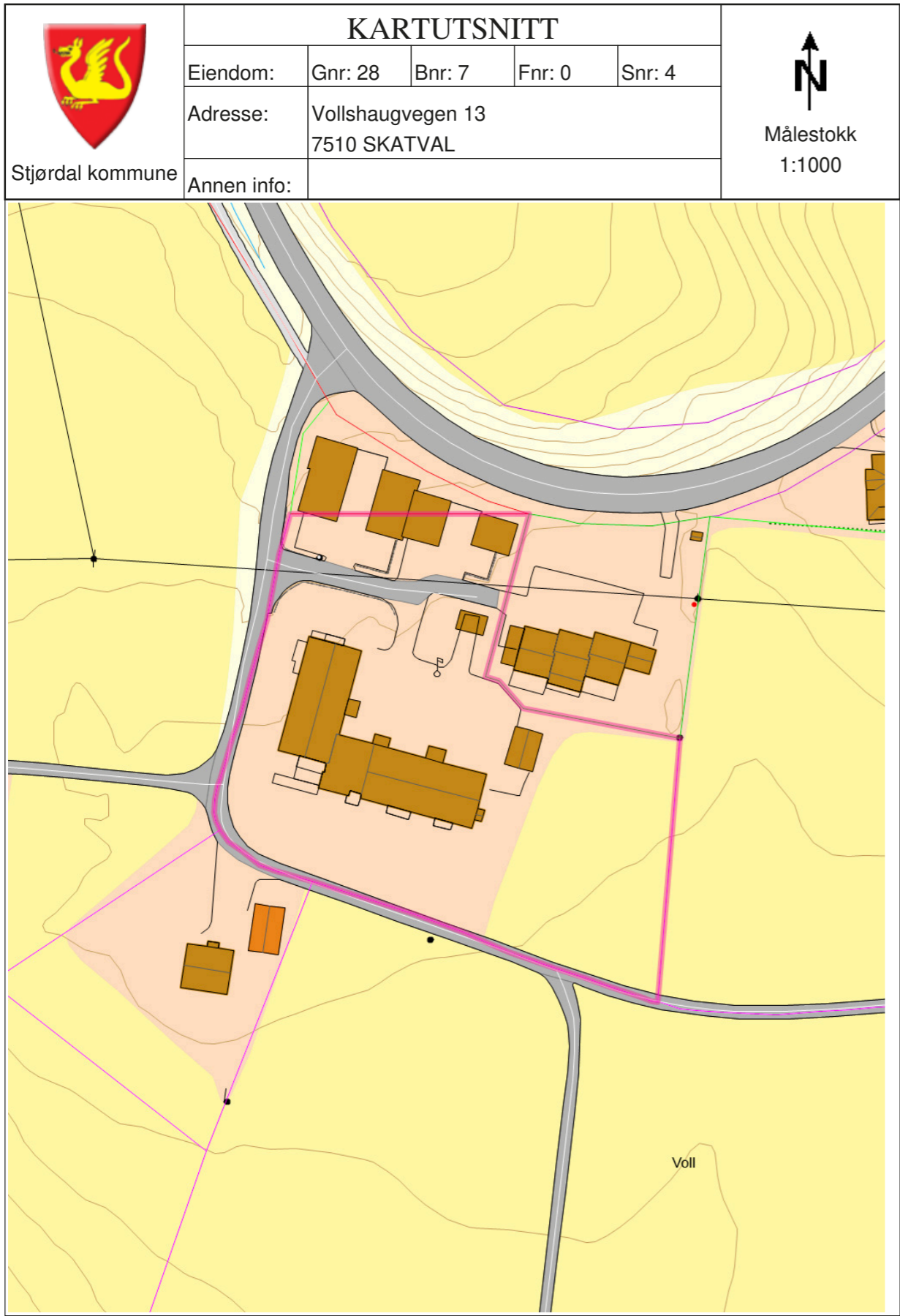
Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		04.10.2022	Feiing









































**Avvik og anmerkninger**

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 121968466

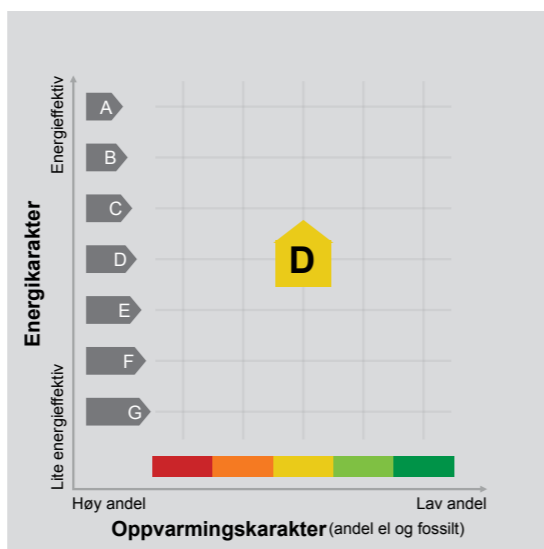
BruksenhetId	121968396	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	185338150	Bruksenhetsnummer	0000



Tegnforklaring					
	Elveg veglenke		Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm		Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm
	Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige målinger 31 - 200 cm		Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter		Lite nøyaktige grenser og fra Norge 1: 50.000 (S>=500 cm)
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Hekk
	Flaggstang		Loddrett mur		Gjerde
	Annet gjerde		MurLoddrett		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Masteomriss
	Trase		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Eiendomsteig
	Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg		Veg
	Høydekurve		Bebygd område		Dyrka mark
	Annet				

## ENERGIATTEST

Adresse	Vollshaugvegen 13
Postnummer	7510
Sted	SKATVAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185338150
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2bec368-0883-45ec-bbe7-303ca2dfad81
Dato	10.04.2024



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Vollshaugvegen 13

Nabolaget Kvislabakken/Kvithammer - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Skatval stasjon Linje R60, R70	5 min	2.7 km
Tangen nord Linje 70, 90, 311	6 min	5.4 km
Trondheim Værnes	9 min	

## Skoler

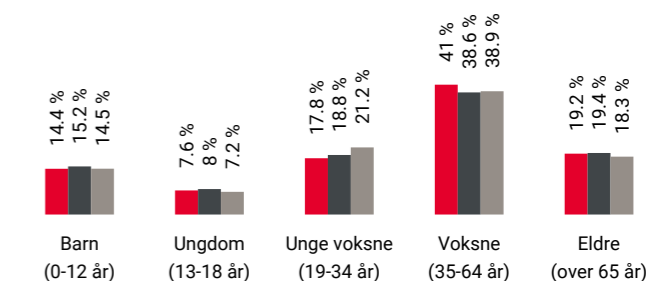
Skatval skole (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	4 min	2.2 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 34 klasser	8 min	6.6 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	9 min	7.2 km
Aglo videregående skole 8 klasser	6 min	4.6 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	11 min	7.5 km

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100

Naboskapet  
Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager



Skatval Solkollen barnehage (0-5 år) 32 barn	19 min	1.4 km
Skatval barnehage (1-5 år) 65 barn	4 min	2.5 km
Aglo barnehage Eventyrhuset (1-5 år) 33 barn	6 min	4.9 km

## Dagligvare


Coop Extra Skatval	4 min	
Kiwi Holmen PostNord	7 min	5.9 km


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

## Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 80/100

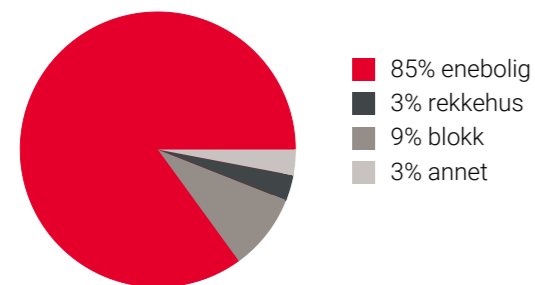
 Støynivået  
Lite støynivå 77/100

 Vedlikehold hager  
Godt velholdt 76/100

## Sport

-  Skatval skole 4 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill 2.2 km
-  Framnes stadion 5 min 🚶  
Fotball 2.9 km
-  Hit Padel Stjørdal 6 min 🚶
-  Impulse Treningssenter Stjørdal 7 min 🚶

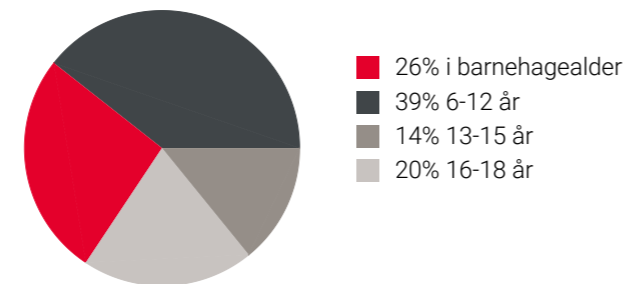
## Boligmasse



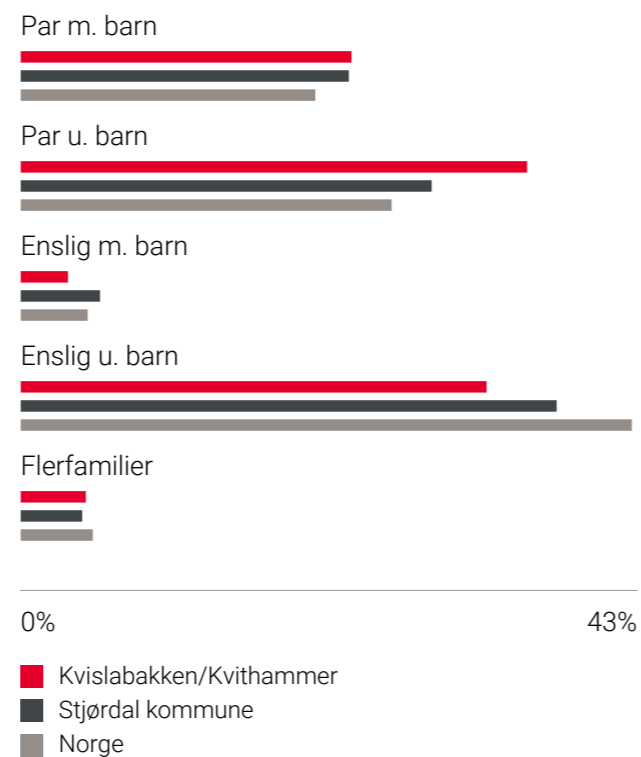
## Varer/Tjenester

-  Sjøsiden 6 min 🚶
-  Apotek 1 Stjørdal 7 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

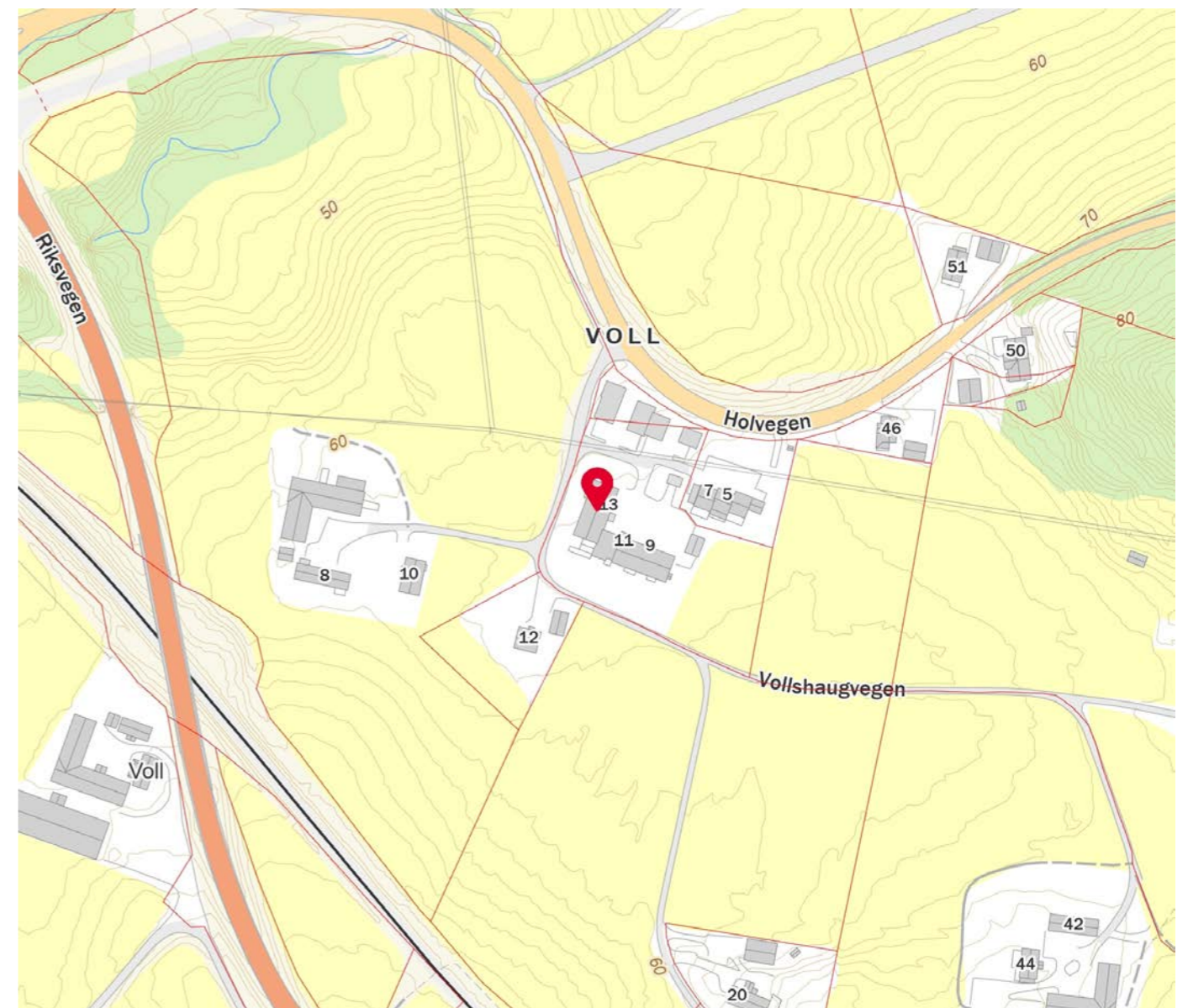
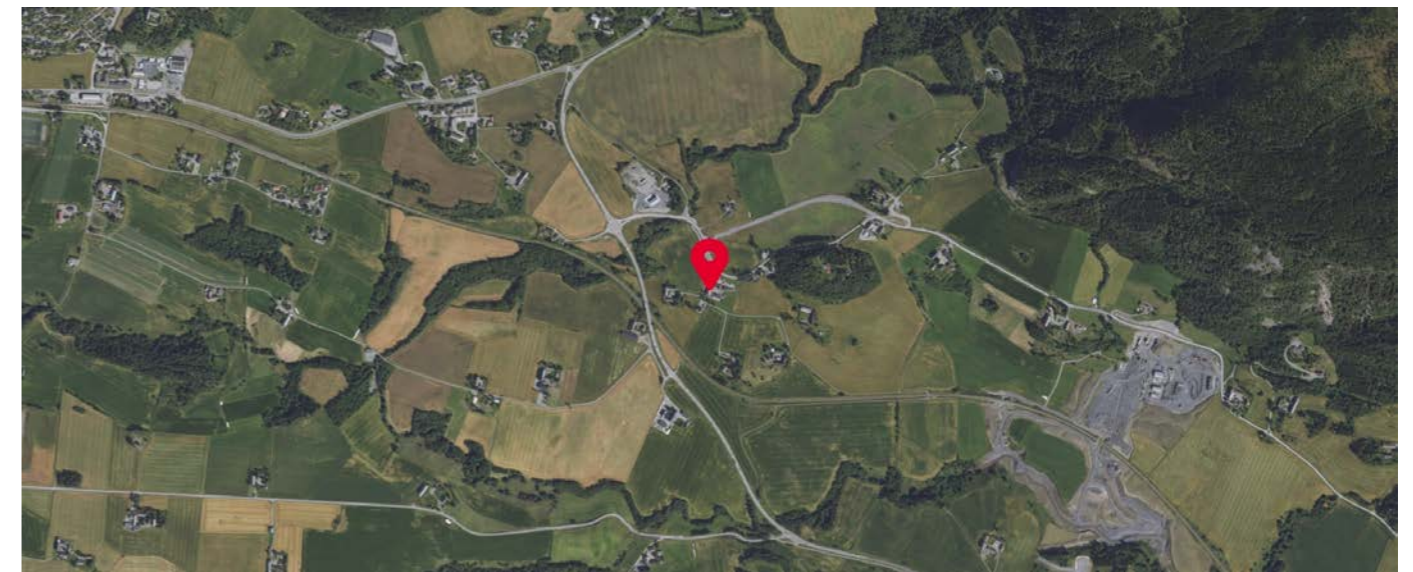


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vollshaugvegen 13  
7510 SKATVALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal  
Saksbehandler: Håvard Geving

Oppdragsnummer: 1704240031

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 19.04.2024

**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