

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a large, bright yellow two-story house with a dark grey roof and several dormer windows is visible. It has a white balcony on the right side. To the left of the yellow house is a modern white building with a flat roof and large windows. A paved road curves through the middle of the image. In the background, there are more houses of various colors (grey, white, yellow) scattered across a green hillside under a blue sky with light clouds. A small red shed is visible on the right side of the image.

aktiv.

Stokkanvegen 4, 7630 ÅSEN

**Unik kombinasjonseiendom på
hele 970 kvadratmeter | 2,2 mål
tomt | Oppusset over lengre tid**



Eiendomsmegler

Håvard Geving

Mobil 934 26 363

E-post havard.geving@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Selger: Trygve Rushfeldt
Reidun Hognes Rushfeldt

Salgsobjekt: Enebolig/Næringseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 958/968 kvm
Tomtstr.: 2216.7 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 42
Gnr. 212, bnr. 78
Gnr. 212, bnr. 85
Oppdragsnr.: 1704250060

Din nye eiendom?

Aktiv Eiendomsmegling v/Håvard Geving har gleden av å presentere Stokkanvegen 4.

Dette er en unik og særdeles innholdsrik kombinasjonseiendom med både bolig- og næringsdel sentralt beliggende i Åsen. Dette er en sjelden mulighet, og en eiendom som byr på en rekke kvaliteter som er sjelden vare i dagens marked.

Verdt å merke seg:

Hele 970 kvadratmeter bygningsmasse
Kontinuerlig oppusset fom 2001
Stor og pent opparbeidet tomt med flere bruksområder
Egnet for kombinert bruk med store lager- og verkstedarealer
Egen stor og innholdsrik boenhet med god standard
Sentral beliggenhet med nærhet til det meste en trenger i hverdagen
Tilpasningsmuligheter for ulike formål
Selskapslokale
Flere store garasjeplasser
Mye utstyr medfølger

Velkommen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæringsskjema	74
Tilstandsrapport	80
Kommunal informasjon.....	122
Energiattest	132
Nabolagsprofil.....	133
Budskjema	141

Fakta om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 958 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 968 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 173 m² Garasjeplasser og boder.

1. etasje

BRA-i: 447 m² Vindfang, gang, bad, hobbyrom, stue, kjøkken, verksted- lagerareal og bodareal.

BRA-b: 10 m² Innglasset veranda.

2. etasje

BRA-i: 323 m² Gang, 4 soverom, soverom/kontor, kjøkken, garderoberom, bad, bod og lagerareal.

3. etasje

BRA-i: 15 m² Loft.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Veranda.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2216.7 m²

Tomtebeskrivelse

Meget romslig og særdeles pent opparbeidet tomt som byr på rikelig med parkeringsmuligheter samt rikelig med grøntareal. Tomtens størrelse og utforming byr på flere bruksområder, etter hva som måtte passe en. På oversiden av eiendommen er det etablert mur samt stenlagt gårdsplass og adkomst for boligdelen. For øvrig strekker det seg store grøntarealer omkring eiendommen opparbeidet med titalls frukttrær og bærvekster, flere drivhus, flotte uteplasser og generelt mye boltreplass for både store og små. Her er du selvforsynt med flere typer bær, frukt og grønnsaker. Tomten er velstelt og gjennomført med en nøye planlagt helhet. Eiendommen er fordelt på tre gårds- og bruksnummer.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og praktisk beliggenhet nært Åsen sentrum, i et veletablert og populært område bestående av både bolig- og næringsbebyggelse. Fra boligen tar man ser ned til Åsen sentrum på ca. 3 minutter. Av fasiliteter i sentrum finner man blant annet bensinstasjon, legekontor, bank, postkontor, skole, dagligvarebutikk og treningssenter. Aasguten IL har et eget treningssenter hvor det er mulig for medlemmer å få trent til gunstige priser. Der tilbys bl.a spinning, aerobic og styrkesal. Barn boende her sokner til Åsen barne- og ungdomsskole. For den turinteresserte er det gode turmuligheter i området, med flere fjelltopper og fiskevann innen kort avstand fra eiendommen. På vinters tid kjøres det opp skiløyper av idrettslagene i nærområdet og det er kort vei til mulig isfiske på Hammervatnet. Fra eiendommen har man ca. 25 km til Levanger sentrum samt ca. 25 km til Stjørdal sentrum.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området er i hovedsak bestående av boligbebyggelse, men også næringsbygg og toglinje.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sogner til Åsen barne- og ungdomsskole som ligger ca. 900 meter unna, her finnes til sammen 221 elever fordelt på 15 forskjellige klasser. For videregående skole finnes Levanger Videregående ca. 20 minutters kjøring unna.

Det finnes flere barnehager i området, blant annet Åsen barnehage og Bruse barnehage, begge innenfor en radius på 1,5 kilometer.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste knutepunkt for buss finnes ca. 700 meter unna tilknyttet linje 635. I tillegg er det kun ca. 300 meter til Åsen stasjon for hyppige togavganger. Ca. 25 minutters kjøring til Trondheim lufthavn Værnes.

Bygningssakkyndig

Lyngmo Eiendom og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Kombinasjonsbygg med bolighus og verksted/lagerhall. Oppført med støpt grunnmur og delvis krypkjeller. Over dette er boligen oppført i bindingsverk med stående og liggende kledning. Vinduer varierer mellom eldre vinduer med 1- og 2- lags glass og nyere vinduer med 2-lags isolerglass. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte stålplater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 24

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: Ved veldig kaldt vær og det er varm fuktig luft på badet, hender det at det kondenseres litt fukt ved avtrekksrøret som går ut over tak.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alt annet enn elektrisk og rørleggerarbeid er egeninnsats. Arbeid utført av Skogn elektro, lokal rørleggerbedrift, Egil Hovdal.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Smurte alle vegger og gulv med membran. Slukmansjett ble montert.

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

Ja

Beskrivelse. Etter etablering av bad i andre etasje, kom det tilbakeslag av vann i kjeller. Gulvet ble revet opp og alle avløpsrør ble fornyet, da de gamle ikke var forskriftsmessig montert. Har ikke hatt noen problemer etter dette.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse Alle vann og avløpsrør er skiftet ut i perioden 2006 - 2017. Arbeid utført av Egil Hovdal.

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

Ja

Beskrivelse: Noe fukt i kjeller, men ble lagt ny drenering i 2002 på gårdsplass. Denne ble fornyet i 2019 i forbindelse med steinlegging av gårdsplass. Stor bedring men svak antydning til fukt ved østre vegg.

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

Ja

Beskrivelse: Ja. Taklekasjer ved overtagelse. Nytt tak ble lagt på hele huset. Ved ekstremvær vind/regn har vi opplevd noen dråper på kvisten over verkstedet.

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

Ja

Beskrivelse: Huset hadde ved overtagelse 5 piper. 3 av disse ble delvis revet ved legging av nytt tak. De 2 gjenstående er oppgradert nå nettopp. Har aldri fått fyringsforbud.

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

Ja

Beskrivelse: Noen setningssprekker på grunnmur. Huset er skjevt, så alle gulv er levelert ved oppussing.

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

Ja

Beskrivelse: Sopp på et soverom ved overtagelse. Alt angrepet treverk ble fjernet og erstattet med nytt. Ikke noe problem etter dette. Råteskade på kvisten over verksted, ble forsterket nå nylig i en av gradrennene. Mus har vi i kjeller og loft.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Stort sett alt elektrisk er byttet i boligdelen. Verkstedet er delvis renoveret.

Arbeid utført av Skogn Elektro. Elvis elektro og Eltec.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Har hatt 2-3 kontroller

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Kontakt, i den ene garagen, som er tilpasset el-bil.

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)?

Ja

Beskrivelse: Vi har flislagt badene selv. Tømrerarbeid har vi gjort selv. Ved renovering av kjøkken er det brukt egeninnsats, med hjelp av murer ved støping av gulv.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2 garasjer er opppusset. Terasse er bygget. Tak og veranda på gårdsplass. Endel vinduer på verksted er skiftet. Tak er lagt ved egeninnsats. Boligdel er isolert, ny bordkledning, nye vinduer og ytterdører og verandadører. 2 rom på verksted er isolert og pusset opp, delvis skiftet vinduer. Badstue og trimrom er etablert i deler av verkstedet.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Bad i 2 etg er etablert.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei

21 Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Utført selv, lånte radonmåler

År 2015

Verdi: Husker ikke resultatet men innenfor lovlig grense

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Badet 2 etg

Tilleggs kommentar: Huset har vært i konstant oppussing i vårt eie. Det er montert solventilator på det ene verkstedrommet.

Innhold

Sokkel BRA-i 173 m

Garasje plass og boder

1.etasje BRA-i 447 m

Vindfang, gang, bad, hobbyrom, stue, kjøkken, verksted- lagerareal og bodareal.

Åpent areal (TBA) 10 m

Innglasset veranda

2.etasje BRA-i 323 m

Gang, 4 soverom, soverom/kontor, kjøkken, garderoberom, bad, bod og lagerareal.

Åpent areal (TBA) 9 m

Veranda

Loft BRA-i 15 m

Loft

Standard

Rombeskrivelse:

Sokkel

Garasjeareal og bodareal:

Betong gulv, betongvegger og kledning/plater himling.

1.etasje

Entre:

Fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Innehar varme i gulv.

Gang:

Tregulv, panel på vegger og plater i himling.

Bad:

Fliser på gulv, fliser på vegg og plater i himling. Innredning med servant, badekar med dusjgarnityr montert på vegg og vegghengt toalett og kran og avløp til vaskemaskin.

Innehar varme i gulv og lukket vedovn.

Stue:

Tregulv, panel på vegger og panel i himling. Innehar lukket vedovn.

Kjøkken:

Fliser på gulv, malt slette vegger og panel i himling. Kjøkkeninnredning med over- og benkeskap. Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer er kombiskap(kjøøl og frys), oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp(gass) og

ventilator Innehar varme i gulv.

Trimrom:

Tregulv, panel på vegger og panel i himling. Innredet med klatrevegg. Innehar luke til krypkjeller.

Flerbruksrom:

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

Kjøkkeninnredning med over- og benkeskap. Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevare er ventilator. Innehar varmpumpe.

Verkstedareal:

Tregulv, panel på vegger og panel i himling.

2.etasje

Loft over verksted:

Tregulv, panel på vegger og i himling.

Bod:

Tregulv, panel og plater på vegger, panel i himling.

Soverom:

Laminat på gulv, mat slett, tapet og panel på vegger. Malt slett himling. Innehar plassbygdskap.

Bod:

Sponplater på gulvet, malt slett og panel på vegger, mat slett himling.

Soverom:

Tre gulv, mat og panel på vegger, mat slett og panel i himling. Innehar plassbygdskap.

Gang:

Tregulv, mat slett og panel på vegger, panel i himling.

Gang:

Laminat på gulv, panel på vegger og mat himling.

Soverom:

Laminat på gulv, tapet og panel på vegger, panel i himling. Innehar lukket vedovn.

Kontor:

Tregulv, panel, mat og fliser på vegger. Takplater i himling. Innehar lukket vedovn.

Kjøkken:

Belegg på gulv, panel, brystpanel og maste vegger. Mat himling. Kjøkkeninnredning med over og benkeskap. Linje helt tre skrog med heltre profilerte fronter og stål benkeplate.

Bad:

Fliser på gulv, malt tapet og fliser på vegg, takplater i himling. Innredning med servant, dusjnische med glassdør, kran og avløp for vaskemaskin og gulvmontert toalett.

Soverom:

Laminat på gulv, panel og malt tapet på vegger. Mat himling.

Garderobe rom:

Laminat på gulv, panel og malte slette vegger, panel i himling.

Kaldloft

Tregulv, panel påvegger(himling).

Overordnet faglig vurdering av takstmann:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret. Det er en stor bygningsmasse der selger har utført en del tiltak under sin botid hovedsaklig som egeninnsats. Det er gjort skjønnsmessige vurderinger ved renovering slik at noen deler av eldre konstruksjon ikke er skiftet ut og således trolig ikke vil inneha den kvalitet/ytelse som forventes av dagens standard. Det er ikke mulig for takstmann å kontrollere skjult3 konstruksjoner da vi ikke utfører destruktive inngrep på befaringen utover hulltaking mot våtrom. Det gjøres ellers oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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: Grunnmur/fundamenter, drenering, krypkjeller, radonsikring, yttervegger/fasader, vinduer/dører, veranda, takkonstruksjon, loft, takteking, bad, kjøkken og VVS.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskiller: Krypkjeller: Det ble ved fuktmåling med hammerelektroder i gulvbjelker i krypkjeller påvist fuktverdier som tillater soppdannelse i treverket. Det var visuelle tegn på råte i undergulv/gulvbjelker. Deler av undergulv har kollapset. Avvik i planhet på over 30mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000.

Innbo og løsøre

I utgangspunktet legges bransjens liste over løsøre og tilbehør 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.

Følgende gjenstander vil medfølge i handelen og tas over av kjøper:

Verksted

- Div. verktøy
- Div. materialer.
- Reoler, høvelbenk, skap etc.

- Masse deler fra vindusproduksjon, skruer m.m.
- Store snekkerimaskiner. Sag, høvler (2), freser (4), firkantbor og båndsag

Garasjer

- Div. oppheng for verktøy m.m.

Innerste gang 2 etasje

- Eldre oppusset garderobeskap

"Storrommet"

- Bord og stoler
- Sofagruppe
- Komfyr
- Gardiner
- Kopper og kar m.m.

Glassrommet foran "storrommet"

- Divan/seng
- Bord + stoler
- Matter
- Persienner

Kjøkken 1 etasje

- Madrass på sittebenk
- Gasskomfyr + 1 gassflaske

Stue 1 etasje

- Persienner
- Allente tv/internett utstyr

Kvisten

- Lagringshyller
- Div. senger, vinduer, materialer

Trimrom

- Div. utstyrt blant annet tredemølle, ribbevegg m.m.

Infrarød badstue

Traktor

Gjeldende for alt utstyr medfølger, er at det ikke gis noen form for garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025

- Renoverte begge piper over tak.
- Ny varmtvannsbereder.
- Ny feieluke i kjeller.
- Montert luftelyrer i grunnmur i kjeller og garasje.
- Malt inngangsparti, rekkverk på verandaer, byttet noe ytterkledning og mala på vestveggen (ikke hele).

2020 - 2025

- Skiftet sikringsskap i boligdel og diverse skifte av elektrisk anlegg.

2024

- Mala sørvegg, nordvegg og østvegg. Vegg og vinduer.
- La varmekabel i drensrør foran garasjer.
- Montert solventilator på "storrommet"

2022

- Satte inn ny vedovn i stue + rev noen vegger for å åpne opp. Flisla pipa på stua.

2021

- Isolerte og pusset opp "storrommet" på verksted.

2020

- Vestre garasje restaurert.

2019

- Gravde bort leir/grusmasse på gårdsplass. La drenering og la stein.

2018

- Nye vinduer i boligdel.

2017

- Nytt kjøkken 1 etasje.

2006

- Bad 2 etg. Ferdig med nytt tak.

2010

- Bad 1 etg.

TV/Internett/Bredbånd

Allente

Parkering

Rikelig med parkeringsplasser på egen eiendom med flere gårdsplasser og flere store garasjearealer.

Solforhold

Gode solforhold på sommers tid. På vinters tid fra ca. november til januar er solen borte på grunn av Åsfjellet.

Diverse

Eiendommens historie:

I 1947 ble eiendommen oppført i regi av Magne Bergstrøm, en lokal snekker utdannet ved Statens Husflidskole på Blaker. Eiendommen ble bygget som trevarefabrikk med tilhørende boligdel, slik den fortsatt fremstår den dag i dag. Eiendommens gårdsnavn er Nyborg. Eiendommen er plassert rett sør for jernbanelinja og Åsen sentrum, som ga et praktisk utgangspunkt for dens intensjon. På denne fabrikk ble det gjennom flere tiår produsert vinduer, dører, trapper og innredninger og på det meste var det 9 ansatte som jobbet her. Eiendommen har også blitt brukt som lokale for lokale lag og organisasjoner, blant annet holdt Åsen hornmusikk lag øvelser i fabrikkens lokaler. Eiendommen ble i 2001 kjøpt av nåværende eiere, da i en forfalt og aldringsslett forfatning. De har i sin eiertid brukt betydelige ressurser og kapasitet på å sette eiendommen i stand.

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.

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eiendommen varmes opp via elektrisitet, varmepumper og flere ildsted for vedfyring.

Info strømforbruk

I følge selger ligger månedlig kostnad for strøm på ca. kr. 2 000,-. Kostnad og forbruk vil variere.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Komplett energiattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 14 670

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp og feiing.

Eiendomsskatt

Kr 9 044

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 9 044, med en sats på 3,5 promille av takstgrunnlag på kr. 3 691 520,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 927 148

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 708 592

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter og eiendomsskatt må det påregnes kostnader til Innherred Renovasjon (kr. 5 052,- fordelt på fire terminer for 2025), tv/internett, forsikring, eget strømforbruk 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 42 i Levanger kommune. Gårdsnummer 212, bruksnummer 78 i Levanger kommune. Gårdsnummer 212, bruksnummer 85 i Levanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5037/212/42:

10.09.1984 - Dokumentnr: 9548 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggetillatelse på nærmere angitt avstand.

09.05.1968 - Dokumentnr: 2428 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:4

07.06.1984 - Dokumentnr: 5674 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:121

18.12.1995 - Dokumentnr: 10685 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1719 Gnr:212 Bnr:135

18.12.1995 - Dokumentnr: 10686 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:134

18.12.1995 - Dokumentnr: 10687 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:133

18.12.1995 - Dokumentnr: 10689 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:131

01.01.2018 - Dokumentnr: 273993 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1719 Gnr:212 Bnr:78

10.09.1984 - Dokumentnr: 9547 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:212 Bnr:121
Med flere bestemmelser

10.02.1971 - Dokumentnr: 1026 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:51

01.01.2018 - Dokumentnr: 216798 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1719 Gnr:212 Bnr:85

03.11.1944 - Dokumentnr: 1545 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1946 - Dokumentnr: 1379 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
NSBs betingelser vedtas

30.10.1944 - Dokumentnr: 1525 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:4

19.04.1948 - Dokumentnr: 870 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:51

09.11.1967 - Dokumentnr: 6140 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:75

30.03.1971 - Dokumentnr: 2408 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:86
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

18.12.1995 - Dokumentnr: 10690 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:130

29.08.2002 - Dokumentnr: 7752 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:144

01.01.2018 - Dokumentnr: 243796 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1719 Gnr:212 Bnr:42

03.11.1944 - Dokumentnr: 1545 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:212 Bnr:4

25.08.1948 - Dokumentnr: 2181 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:212 Bnr:51
Rettighetshaver Bjarne Viken

5037/212/78:
10.09.1984 - Dokumentnr: 9548 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggetillatelse på nærmere angitt avstand.

09.05.1968 - Dokumentnr: 2428 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:4

07.06.1984 - Dokumentnr: 5674 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:121

18.12.1995 - Dokumentnr: 10685 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1719 Gnr:212 Bnr:135

18.12.1995 - Dokumentnr: 10686 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:134

18.12.1995 - Dokumentnr: 10687 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:133

18.12.1995 - Dokumentnr: 10689 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:131

01.01.2018 - Dokumentnr: 273993 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1719 Gnr:212 Bnr:78

10.09.1984 - Dokumentnr: 9547 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:212 Bnr:121
Med flere bestemmelser

10.02.1971 - Dokumentnr: 1026 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:51

01.01.2018 - Dokumentnr: 216798 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1719 Gnr:212 Bnr:85

03.11.1944 - Dokumentnr: 1545 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1946 - Dokumentnr: 1379 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
NSBs betingelser vedtas

30.10.1944 - Dokumentnr: 1525 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:4

19.04.1948 - Dokumentnr: 870 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:51

09.11.1967 - Dokumentnr: 6140 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:75

30.03.1971 - Dokumentnr: 2408 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:86
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

18.12.1995 - Dokumentnr: 10690 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:130

29.08.2002 - Dokumentnr: 7752 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:144

01.01.2018 - Dokumentnr: 243796 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1719 Gnr:212 Bnr:42

03.11.1944 - Dokumentnr: 1545 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:212 Bnr:4

25.08.1948 - Dokumentnr: 2181 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:212 Bnr:51
Rettighetshaver Bjarne Viken

5037/212/85:
10.09.1984 - Dokumentnr: 9548 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggetillatelse på nærmere angitt avstand.

09.05.1968 - Dokumentnr: 2428 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:4

07.06.1984 - Dokumentnr: 5674 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:121

18.12.1995 - Dokumentnr: 10685 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1719 Gnr:212 Bnr:135

18.12.1995 - Dokumentnr: 10686 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:134

18.12.1995 - Dokumentnr: 10687 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:133

18.12.1995 - Dokumentnr: 10689 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:131

01.01.2018 - Dokumentnr: 273993 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1719 Gnr:212 Bnr:78

10.09.1984 - Dokumentnr: 9547 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:212 Bnr:121
Med flere bestemmelser

10.02.1971 - Dokumentnr: 1026 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:51

01.01.2018 - Dokumentnr: 216798 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1719 Gnr:212 Bnr:85

03.11.1944 - Dokumentnr: 1545 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1946 - Dokumentnr: 1379 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
NSBs betingelser vedtas

04.06.2025 - Dokumentnr: 629988 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Stjørdal AS
Org.nr: 999 079 377
Elektronisk innsendt

30.10.1944 - Dokumentnr: 1525 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:4

19.04.1948 - Dokumentnr: 870 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5037 Gnr:212 Bnr:51

09.11.1967 - Dokumentnr: 6140 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5037 Gnr:212 Bnr:75

30.03.1971 - Dokumentnr: 2408 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5037 Gnr:212 Bnr:86

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

18.12.1995 - Dokumentnr: 10690 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5037 Gnr:212 Bnr:130

29.08.2002 - Dokumentnr: 7752 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5037 Gnr:212 Bnr:144

01.01.2018 - Dokumentnr: 243796 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1719 Gnr:212 Bnr:42

03.11.1944 - Dokumentnr: 1545 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:212 Bnr:4

25.08.1948 - Dokumentnr: 2181 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5037 Gnr:212 Bnr:51

Rettighetshaver Bjarne Viken

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse, byggetegninger eller ferdigattest på eiendommen, og dagens bestemmelser i plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Dette er ikke uvanlig med eiendommer oppført i denne perioden, da arkiv ofte er begrenset samt av det ikke var normal praksis med slike søknader på daværende tidspunkt. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via felles private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommunedelplan for Åsen sentrum er gjeldende reguleringsplan for eiendommen. Er regulert til nåværende næringsbebyggelse, innenfor her tillates industri, lager, verksted, vegserviceanlegg og bensinstasjon. I matrikkelen er en del av bygget registrert som bolig, mens lagerhallen er registrert som næring. En del av bebyggelsen er godkjent som bolig.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 600 (Omkostninger totalt)

129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 619 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 622 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

Betalingsbetingelser

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

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

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,-, oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale samt øvrige avtalte vederlag. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Håvard Geving
Eiendomsmegler

havard.geving@aktiv.no

Tlf: 934 26 363

Oppdragstaker

Aktiv Stjørdal AS, organisasjonsnummer 999 079 377

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal

Salgsoppgavedato

08.08.2025



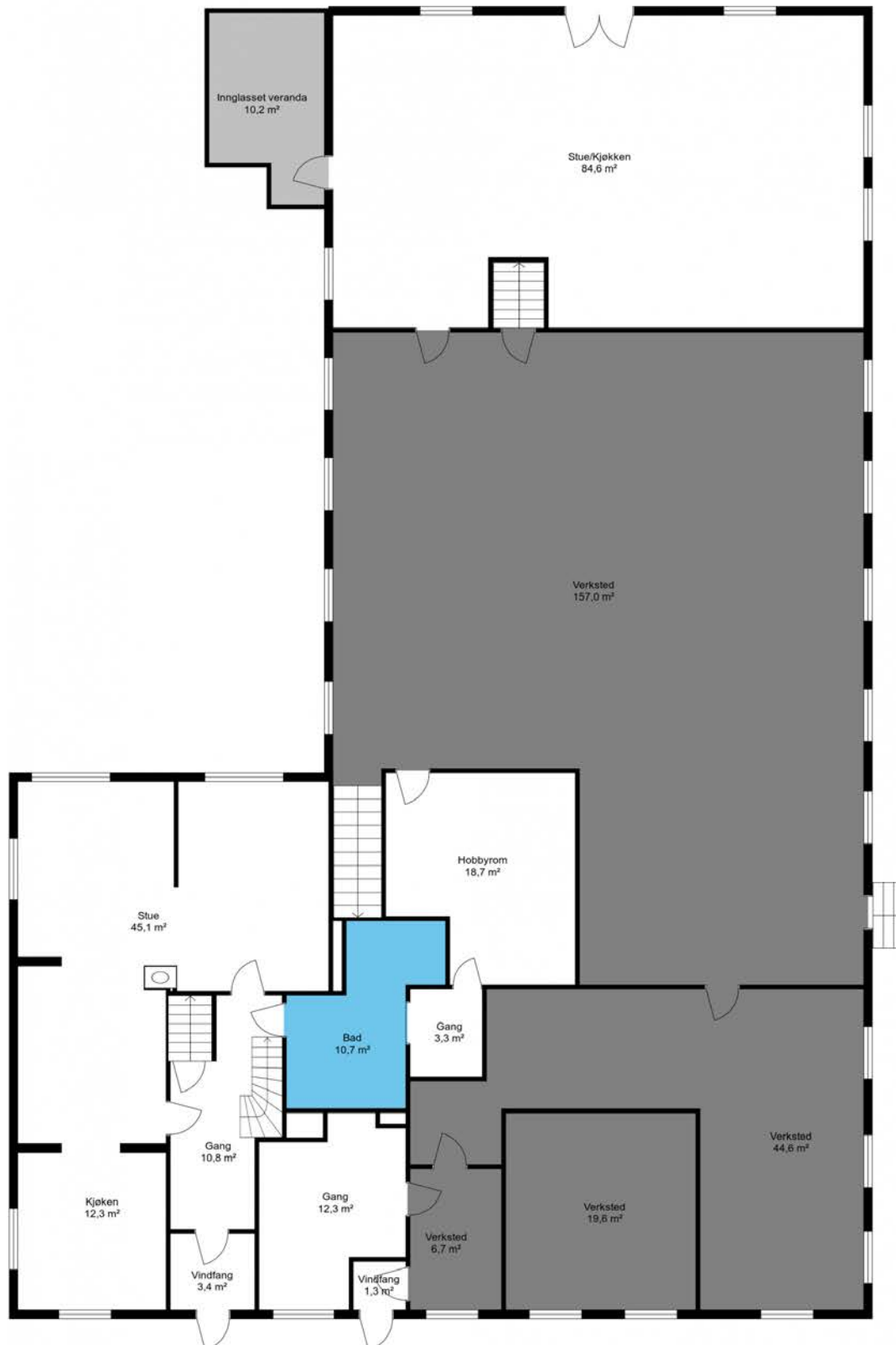






Stokkanvegen 4

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

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

Stokkanvegen 4

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

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

Stokkanvegen 4

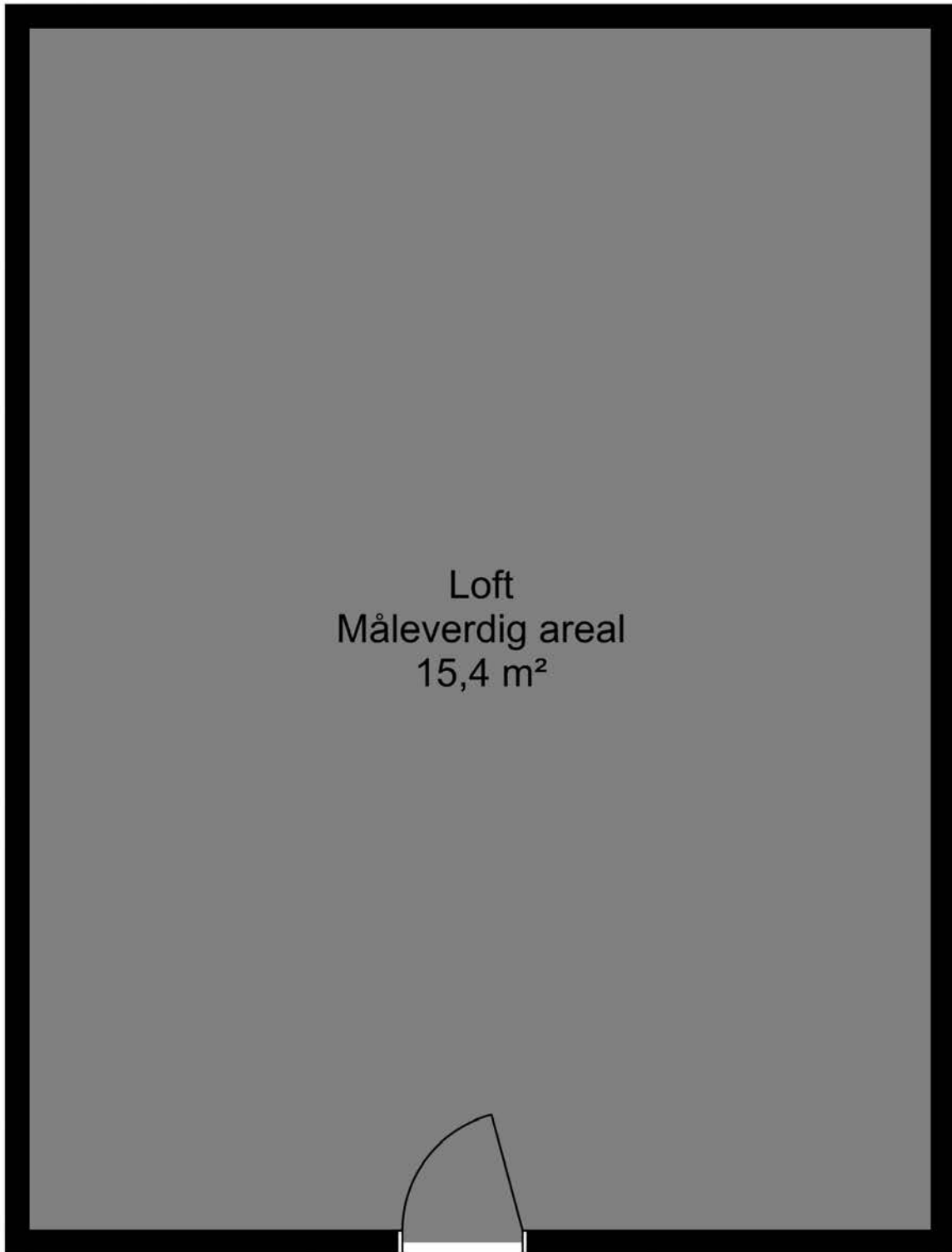
Sokkel



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

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

Stokkanvegen 4 Kaldloft



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

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











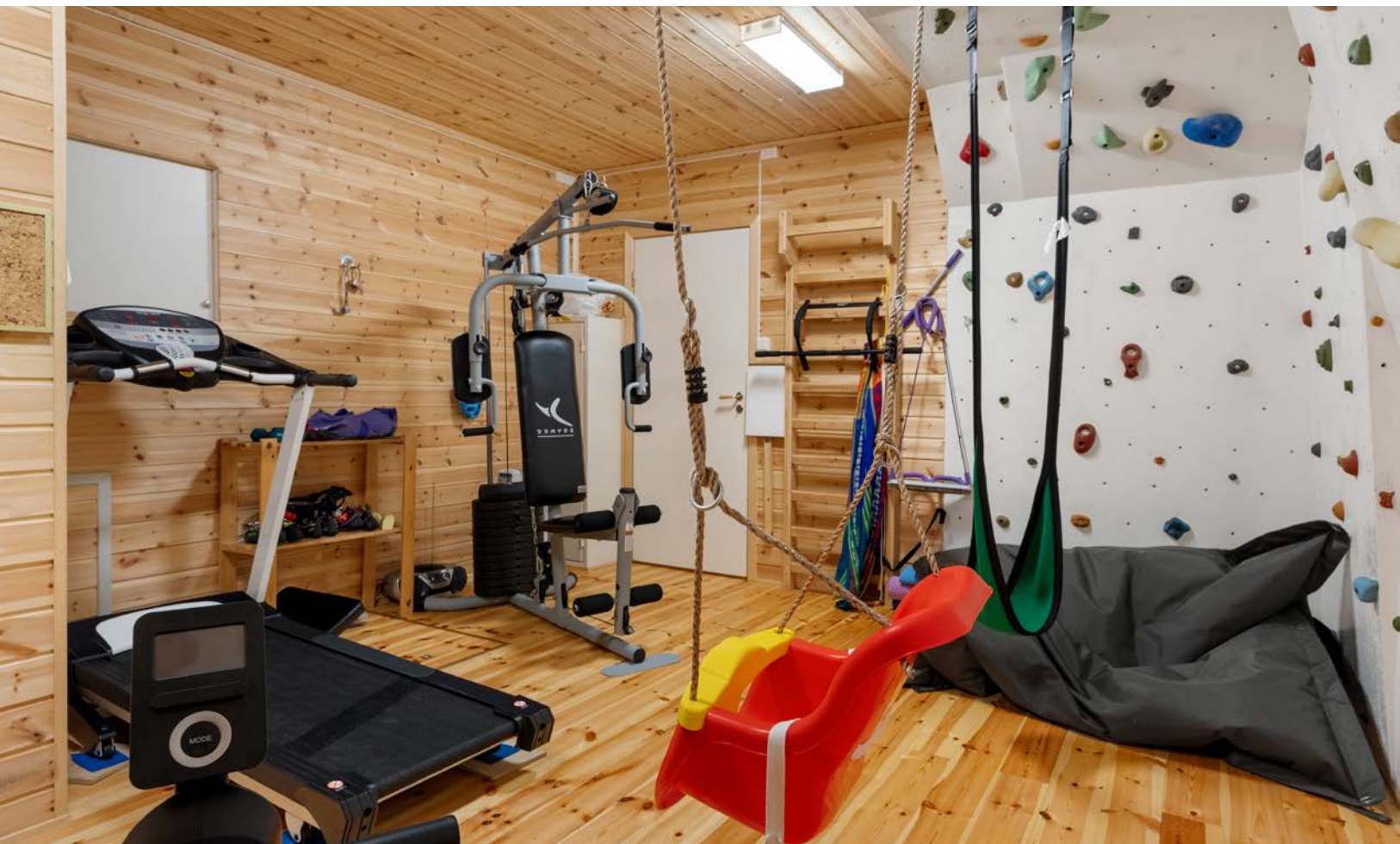




































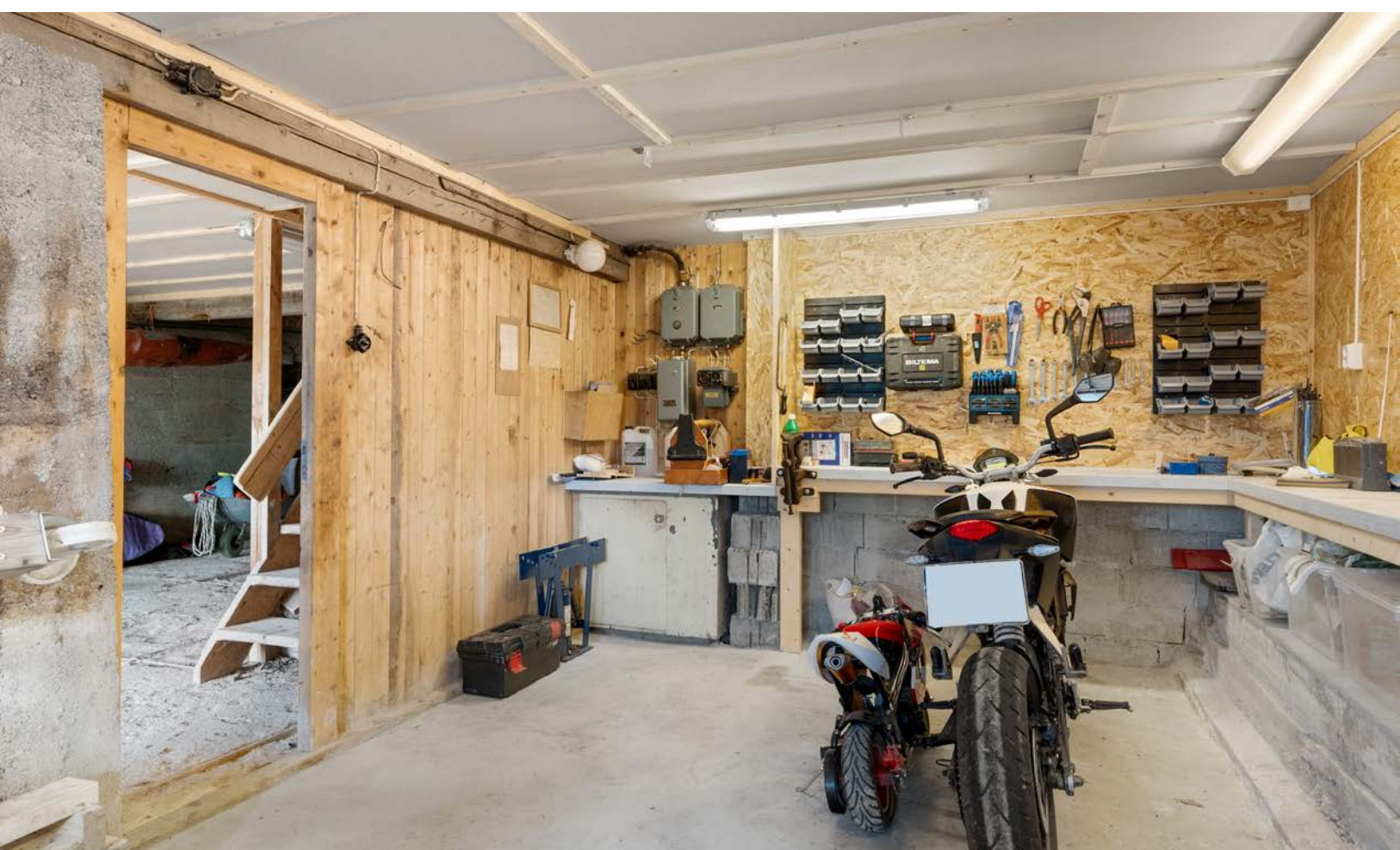




























Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704250060	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Reidun Hognes Rushfeldt	Trygve Rushfeldt

Gateadresse	
Stokkanvegen 4	

Poststed	Postnr
ÅSEN	7630

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1704250060

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse Ved veldig kaldt vær og det er varm fuktig luft på badet, hender det at det kondenseres litt fukt ved avtrekksrør som går ut over tak.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Alt annet enn elektrisk og rørleggerarbeid er egeninnsats.
- Arbeid utført av Skogn elektro, lokal rørleggerbedrift, Egil Hovdal.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse Smurte alle vegger og gulv med membran. Slukmansjett ble montert
- 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
- Beskrivelse Etter etablering av bad i andre etasje, kom det tilbakeslag av vann i kjeller. Gulvet ble revet opp og alle avløpsrør ble fornyet, da de gamle ikke var forskriftsmessig montert. Har ikke hatt noen problemer etter dette.
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Alle vann og avløpsrør er skiftet ut i perioden 2006 - 2017
- Arbeid utført av Egil Hovdal
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse Noe fukt i kjeller, men ble lagt ny drenering i 2002 på gårds plass. Denne ble fornyet i 2019 i forbindelse med steinlegging av gårds plass. Stor bedring men svak antydning til fukt ved østre vegg.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse Ja. Taklekasjer ved overtagelse. Nytt tak ble lagt på hele huset. Ved ekstremvær vind/regn har vi opplevd noen dråper på kvisten over verkstedet.
- 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
- Beskrivelse Huset hadde ved overtagelse 5 piper. 3 av disse ble delvis revet ved legging av nytt tak. De 2 gjenstående er oppgradert nå nettopp. Har aldri fått fyringsforbud.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse Noen setningssprekker på grunnmur. Huset er skjevt, så alle gulv er levelert ved oppussing.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse Sopp på et soverom ved overtagelse. Alt angrepet treverk ble fjernet og erstattet med nytt. Ikke noe problem etter dette. Råteskade på kvisten over verksted, ble forsterket nå nylig i en av gradrennene. Mus har vi i kjeller og loft.
- 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 ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse ☐ Stort sett alt elektrisk er byttet i boligdelen. Verkstedet er delvis renoveret.

Arbeid utført av ☐ Skogn Elektro. Elvis elektro og Eltec

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

Beskrivelse ☐ Har hatt 2-3 kontroller

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse ☐ Kontakt, i den ene garagen, som er tilpasset el-bil

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse ☐ Vi har flislagt badene selv. Tømmerarbeid har vi gjort selv. Ved renovering av kjøkken er det brukt egeninnsats, med hjelp av murer ved støping av gulv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse ☐ 2 garasjer er opppusset. Terrasse er bygget. Tak og veranda på gårds plass. Endel vinduer på verksted er skiftet. Tak er lagt ved egeninnsats. Boligdel er isolert, ny bordkledning, nye vinduer og ytterdører og verandadører. 2 rom på verksted er isolert og pusset opp, delvis skiftet vinduer. Badstue og trimrom er etablert i deler av verkstedet.

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

Beskrivelse ☐ Bad i 2 etg er etablert

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse ☐ Lånte radonmåler

21.1 Radonmåling

Ar ☐ 2015

Verdi ☐ Husker ikke resultatet men innenfor lovlig grense

Document reference: 1704250060

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet 2 etg

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1704250060

Tilleggskommentar

Huset har vært i konstant oppussing i vårt eie. Det er montert solventilator på det ene verkstedrommet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1704250060

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Rushfeldt	c5958770e8695130c6685 08cfe08a8dd757452bd	10.06.2025 19:20:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trygve Rushfeldt	60294c9334fc561f2f06af1 88d4755ca0c274e76	11.06.2025 09:07:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1704250060

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



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Annet

Adresse

Stokkanvegen 4
7630 ÅSEN
5037/212/0/42/0/0

Rapportdato

07.08.2025

TG 0		0
TG 1		5
TG 2		18
TG 3		2
TG IU		3

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

Befaring utført den 16.06.2025 av:



Nicholas Lyngmo
Lyngmo Eiendom og
Takst

Skolevegen 1
7560
Vikhammer

+4799490949
nicholas@lyngmo-
eiendomogtakst.no



Medlem av
NITO





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0



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.

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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



Forutsetninger

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

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Stokkanvegen 4 , 7630, ÅSEN

Matrikkel: 5037/212/0/42/0/0

Boligtype: Annet

Byggeår: 1947

Tomt: 1 858 m²

Hjemmelshaver(e): Reidun Rushfeldt, Trygve Rushfeldt

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Kombinasjonsbygg med bolighus og verksted/lagerhall. Oppført med støpt grunnmur og delvis krypkjeller. Over dette er boligen oppført i bindingsverk med stående og liggende kledning. Vinduer varierer mellom eldre vinduer med 1- og 2-lags glass og nyere vinduer med 2-lags isolerglass. Taket har saltaksform og er teknet med profilerte stålplater.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret. Det er en stor bygningsmasse der selger har utført en del tiltak under sin botid hovedsaklig som egeninnsats. Det er gjort skjønnsmessige vurderinger ved renovering slik at noen deler av eldre konstruksjon ikke er skiftet ut og således trolig ikke vil inneha den kvalitet/ytelse som forventes av dagens standard. Det er ikke mulig for takstmann å kontrollere skjult3 konstruksjoner da vi ikke utfører destruktive inngrep på befaringen utover hulltaking mot våtrom. Det gjøres ellers oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater og det tas forbehold om skjulte feil eller mangler det ikke var mulig å avdekke på befaringen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger opplyser: Det er gjort kontinuerlig tiltak med boligens bygningsmasse, utført som egeninnsats av selger. Alle vann og avløpsrør er skiftet ut i perioden 2006 - 2017. Lagt ny drenering i 2002 på gårds plass. Denne ble fornyet i 2019 i forbindelse med steinlegging av gårds plass. Huset hadde ved overtagelse 5 piper. 3 av disse ble delvis revet ved legging av nytt tak. De 2 gjenstående er oppgradert nå nettopp. Stort sett alt elektrisk er byttet i boligdelen. Verkstedet er delvis renoveret.

Øvrig informasjon om oppdraget

Boligen inneholdt store mengder innbo/møbler/utstyr som i større grad hindret en full undeisøksle av alle overflater og det tas forbehold om mangler/avvik det ikke var mulig å påvise. Det anbefales en ytterlig undersøkelse når boligen er tømt for innbo.

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0



Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. 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.

Sokkel			
BRA-i 173 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Garasjeplass og boder	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
1.etasje			
BRA-i 447 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 10 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Vindfang, gang, bad, hobbyrom, stue, kjøkken, verksted- lagerareal og bodareal.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b Innglasset veranda	Beskrivelse av åpent areal
2.etasje			
BRA-i 323 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 9 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, 4 soverom, soverom/kontor, kjøkken, garderobesrom, bad, bod og lagerareal	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Veranda

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

Loft			
BRA-i 15 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Loft	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Sum areal			
BRA-i 958 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 10 m ²	Åpent areal 9 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 968 m ²			

Merknader om areal: Fordeling mellom P-rom: 289 m² / S-rom: 668 m² er følgende: Sokkel: P-rom: 0 og S-rom: 173 1.etg: P-rom: 187 og S-rom: 259 2.etg: P-rom: 102 og S-rom: 221 Loft: P-rom: 0 og S-rom: 15 Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. På grunn av mye møbler/innredning avviker store deler av oppmålingen fra standarden 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. Det tas dermed forbehold om at det kan være større avvik ved oppmåling enn hva standarden tillater dersom boligen hadde vært målt uten innbo. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet. Bodarealer som er medregnet i rapporten er som følge av opplysninger gitt av selger.

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0



Oppsummert

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

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Større riss ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Kryp kjeller: Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres.

Radonsikring: Det er ikke dokumentert måling av radon i boligen. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger. Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m³, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m³.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes for å tilfredsstille dagens standard. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen, primært over vindu, utskifting av deler av kledningen må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for utførelse og eventuelle følgeskader.

Vinduer / dører: TG1 Vinduer 2017:- Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerkt skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG2: Eldre med 1- og 2-lags glass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Veranda, 2.etg: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Takkonstruksjon: Taket er oppbygd som et saltak uten synlige tegn til svai. Selger opplyser at det er gjort tiltak med takkonstruksjonen der deler er blitt skiftet ut, men at deler av eldre konstruksjon med ukjent tilstand ikke er erstattet. Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved tiltak vedrørende takkonstruksjonen vil det være naturlig med ytterligere undersøkelser og evt tiltak deretter.

Loft: Det ble avdekket noe fuktmerker på innsiden av himlingen/kaldloftet noe som kan indikere feil oppbygning og det måles forhøyde fuktverdier ved vindu. Ukjent årsak, ytterligere undersøkelser anbefales. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Anbefaler etablering av ventiler for å sikre tilstrekkelig ventilering av arealet. Usikkert ang etablering av dampspærre mellom kald/varm sone, ytterligere undersøkelser anbefales. Anbefaler utskifting av skadet materiale i vegg.

Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på selve tekkingen på befaringsdagen. Noe fuktmerker der det måles forhøyde fuktverdier ble avdekket på taktro på loft over verksted. Ytterligere undersøkelser anbefales mtp årsak og evt utbedring.

Bad, 2.etg - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til på gulv i våtrom.

Bad, 2.etg - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen og manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Manglende dreksåpning i dusjvegg for lekkasjevann. Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell lekkasje fra utstyr kan føre til skade på tilstøtende rom som for eksempel gang. Grunnet manglende dreksåpning i dusjvegg vil en slik vannlekkasje trolig ikke ha dekning i en ordinær forsikring slik som dusjvegg er i dag. Det anbefales å etablere dreksåpning for lekkasjevann i dusjvegg

Bad, 1.etg - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til på gulv i våtrom.

Bad, 1.etg - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen og manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Trapp 1-2.etg bolig: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre. Ingen avvik utover normal slitasjegrad. Det bemerkes at rekkverk høyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

Trapp til kaldloft: Åpninger mellom trinn, åpninger i/manglende rekkverk.

Kjøkken, 2.etg: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

VVS: Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone. Mangelfull ventilering av badet. Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt.

2

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Etasjeskiller: Kryp kjeller: Det ble ved fuktmåling med hammerelektroder i gulvbjelker i krypkjeller påvist fuktverdier som tillater soppdannelse i treverket. Det var visuelle tegn på råte i undergulv/gulvbjelker. Deler av undergulv har kollapse. Avvik i planhet på over 30mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Trapp 1-2.etg verksted: Deler av rekkverk mangler og muligjør fall.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

3

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad, 2.etg - Totalvurdering av fuktsøk:

Bad, 1.etg - Totalvurdering av fuktsøk: Ikke tilgjengelig

Piper / ildsteder: Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

STORKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

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

Nei

Kommentar:

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Når ble egenerklæringen signert?

10.06.2025 og 11.06.2025

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

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

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

Nei

Kommentar:

-

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

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det er noen større riss i grunnmur.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Større riss ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales ytterligere undersøkelser mtp sprekker og årsak.

Levetid:

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

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

I forbindelse med steinlegging i gårds plass ble det drenert på framsiden av huset.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Nei

Kommentar:

Ikke observert.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Det er skrående terreng på sider av huset og flatt terreng på fram/bakside av huset.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Takvann er ført ned på overvannsledning.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.

Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen.

Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

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

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

Levetid:

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



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

5**Krypkjeller****TG 2** 

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

Er krypkjeller inspisert?

Ja

Kommentar:

Via luke til krypkjeller.

Er krypkjelleren ventilert?

Nei

Kommentar:

Ikke tilstrekkelig ventilert.

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Nei

Kommentar:

Ikke etablert.

Totalvurdering av krypkjeller**Kommentar:**

Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere flere ventiler samt etablere fuktsperre på grunnen.

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Selger opplyser at det er fortatt radonmåling i boligen og det er målt under grenseverdien på 200 Bq/m³.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon til takstmann ang dette.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Det er ikke dokumentert måling av radon i boligen.
I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger. Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m³, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m³.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er skiftet kledning på vegg mot boligdelen av huset.

Fasade

Murpuss, Stående trekledning, Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Det er riss i murpuss på grunnmur.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Det er fuktskader i deler av kledning. Spesielt rundt vinduer.

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav.

Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes for å tilfredsstille dagens standard.

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

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

Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen, primært over vindu, utskifting av deler av kledningen må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for utførelse og eventuelle følgeskader.

Levetid:

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

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

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

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 1- og 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra:

Eldre vinduer med enkle glass på loft over verksted, eldre vinduer med dobbel glass på deler av 2.etg, 2017, 2019,

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

TG1 Vinduer 2017-:

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.

TG2:

Eldre med 1- og 2-lags glass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Jevnlig kontroll med eldre vinduer.

Levetid:

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

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

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

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

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

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

Type:

Etablert veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk er i hovedsak 93cm høyt, men deler er 74cm høyt.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk iht dagens høydekrav på minimum 100cm.

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Taket er oppbygd som et saltak uten synlige tegn til svai.

Selger opplyser at det er gjort tiltak med takkonstruksjonen der deler er blitt skiftet ut, men at deler av eldre konstruksjon med ukjent tilstand ikke er erstattet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ved tiltak vedrørende takkonstruksjonen vil det være naturlig med ytterligere undersøkelser og evt tiltak deretter.

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

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

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

På loftet.

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

Ja

Kommentar:

Det er fuktmerker i taktro. Ved fuktsøk gjøres ingen utsalg med forhøyde fuktverdier, slik at det trolig stammer fra tidligere lekkasjer.

Det er fuktmerker/symptomer ved vindu. Ved fuktsøk gjøres det utsalg med forhøyde fuktverdier.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Ja

Kommentar:

Det er svertesopp i taktro.

Totalvurdering av loft

Kommentar:

Det ble avdekket noe fuktmerker på innsiden av himlingen/kaldloftet noe som kan indikere feil oppbygning og det måles forhøyde fuktverdier ved vindu. Ukjent årsak, ytterligere undersøkelser anbefales.

Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner.

Anbefaler etablering av ventiler for å sikre tilstrekkelig ventilering av arealet.

Usikkert ang etablering av dampspærre mellom kald/varm sone, ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefaler utskifting av skadet materiale i vegg.

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at det er lagt nye plater på taket 2005-2006.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Lakkerte stålplater

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Det ble ikke avdekket vesentlige skader på selve tekkingen på befaringsdagen.
Noe fuktmerker der det måles forhøyde fuktverdier ble avdekket på taktro på loft over verksted.
Ytterligere undersøkelser anbefales mtp årsak og evt utbedring.

Levetid:

⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

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

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

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

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

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

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, malt tapet og fliser på vegg, takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Renovert ...

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Dette gjør at vann vil kunne samles utenfor sluk etter bruk.

Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende/feil fallforhold på gulv og dette medføre økt fare for skade på omliggende konstruksjoner ved en evt vannlekkasje.

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

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

Levetid:

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



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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen og manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

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

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegg av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Gulvmontert 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. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

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

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

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

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, malt tapet og fliser på vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Renovert 2010 som egeninnsats.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til på gulv i våtrom.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert et sluk i dusjsonen, samt et utpå gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen og manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.

Det er etablert tilluft via luftespalte i dørblad.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

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

Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.



Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.



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

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

Nei

Kommentar:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:

Ikke tilgjengelig

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

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

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

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

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble målt 80mm avvik i 2.etg og 50mm i 1.etg med krysslaser. Stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Krypkjeller:

Det ble ved fuktmåling med hammerelektroder i gulvbjelker i krypkjeller påvist fuktverdier som tillater soppdannelse i treverket.

Det var visuelle tegn på råte i undergulv/gulvbjelker.

Deler av undergulv har kollapset.

Avvik i planhet på over 30mm.

Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik.

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

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

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det bør gjøres en ytterligere undersøkelse av hele krypkjelleren og tilstøtende konstruksjon.

Levetid:

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

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

Bilde



18

Trapp 1-2.etg bolig

TG 2 

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

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

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med håndløper, åpninger i rekkverk overstiger 10cm og høyde på rekkverk er under 90cm.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i lukket utførelse av tre. Ingen avvik utover normal slitasjegrad.
Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere rekkverk iht dagens krav til høyde på minimum 90cm og der åpninger i rekkverk ikke overstiger 10cm.

Levetid:

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

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

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

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

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

Nei

Kommentar:

Loftstrapp kun ment som sporadisk bruk for adkomst til kaldloft.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Åpninger mellom trinn, åpninger i/manglende rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.

Det anbefales å etablere rekkverk på begge sider av trapp.

Levetid:

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

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

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

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

Nei

Kommentar:

Manglende sikrings mtp åpninger i rekkverk.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Deler av rekkverk mangler og muliggjør fall.

Kostnadsestimat:

Tiltak under 10.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablering av rekkverk rundt hele trappens åpning.

Levetid:

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

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

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekksvifte, denne er i utgangspunktet ment for avtrekk på våtrom og innehar ikke noe form for fettfilter.

Generell beskrivelse av innredning

Heltre skrog med profilerte fronter og stål benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Ytterligere undersøkelser anbefales?

Det er funnet noe avføring fra mus under kjøkkenbenk.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Ventilator, Stekeovn, Platetopp, Annet

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

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

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

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

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Ytterligere undersøkelser anbefales?

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

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

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

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

Nei

Kommentar:

Ikke tilkoblet vann.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

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

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

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

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Ytterligere undersøkelser anbefales?

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

Levetid:



Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.



Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Kommentar:

Det er ukjent om det foreligger nedgravd olje/parafin tank. Selger har ikke opplyst om dette.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

VVB 2.etg: Sikkerhetsventil er tilkoblet lukket avløp under kjøkkenvasken.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.

Mangelfull ventilerings av badet.

Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

I gang og på loft over verksted.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæringer inne i skapene datert 2009.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet.

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 kjøkken 2.etg er produsert 2005 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.

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Stue/kjøkken

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

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?

Ikke etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet ved anlegget(samsvarserklæring).

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.

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

Type sikringer:

Automatsikring, Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Verksted

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Ikke etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

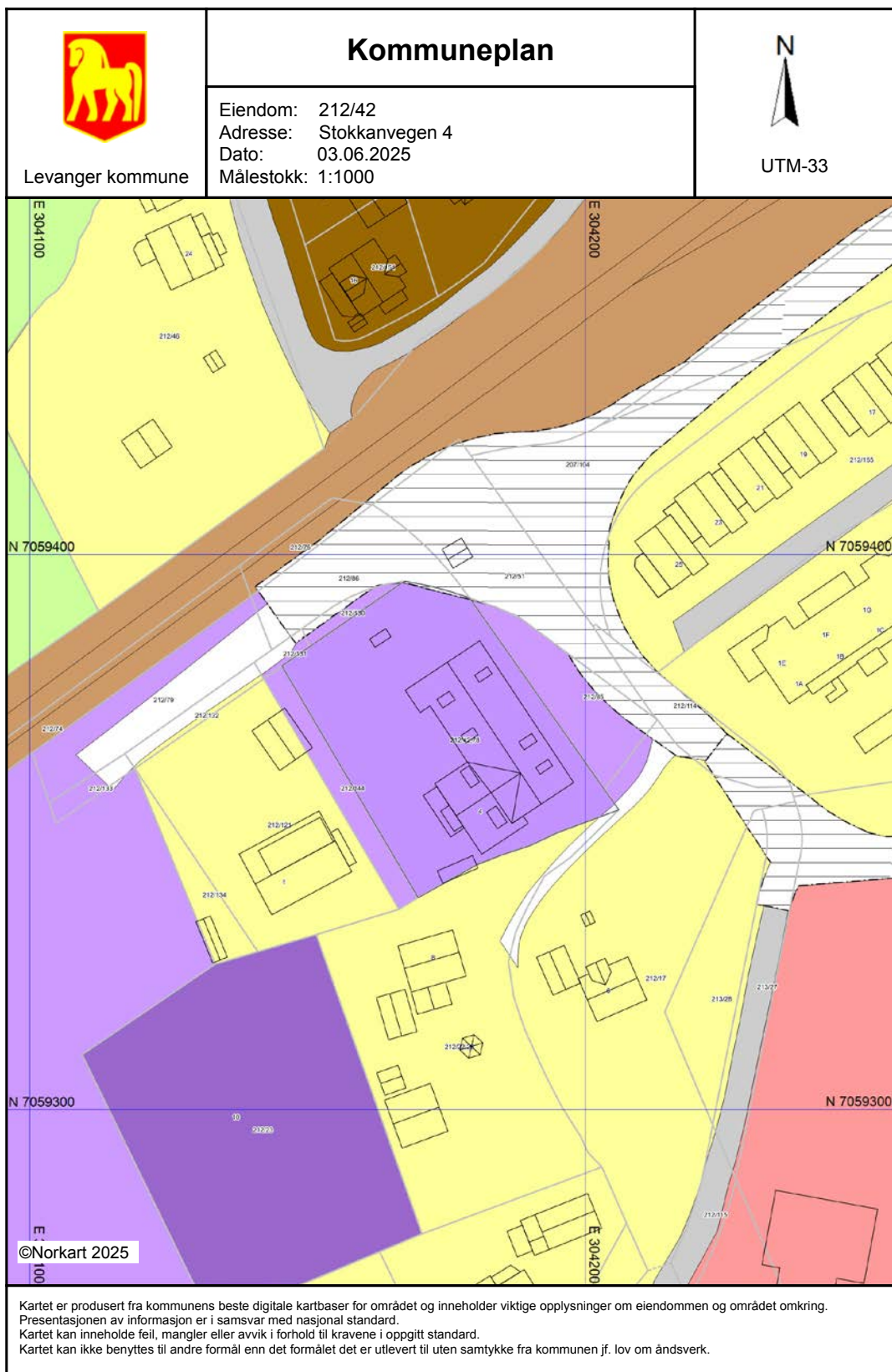
Ja

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.

STOKKANVEGEN 4 - 5037/212/0/42/0/0



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Hovednett for sykkel - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Jernbane - nåværende







Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER

Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 03.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Levanger kommune

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	212	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stokkanvegen 4, 7630 ÅSEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	L2021009		
Navn	Kommunedelplan Åsen sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	22.06.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5037/dokumenter/3763/Vedtatte%20bestemmelser%20c3%85sen.pdf		
Delarealer	Delareal	6 m ²	
	KPHensynsonenavn	Kommunal veg Sweet - Åsen sentrum	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	1 850 m ²	
	Arealbruk	Næringsvirksomhet,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	L2008002
----	----------

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NYBORG	Beregnet areal	0
Etablert dato	30.10.1944	Historisk oppgitt areal	1858
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 03.01.2018	212/42
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.07.2002			212/42 (-193), 212/144 (193)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.11.1995			212/42 (-56), 212/130 (56)
Skylddeling Skylddeling	30.03.1971			212/42, 212/86
Skylddeling Skylddeling	09.11.1967			212/42, 212/75
Skylddeling Skylddeling	19.04.1948			212/42, 212/51
Skylddeling Skylddeling	30.10.1944			212/4, 212/42

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Teig med flere matrikkelenheter	7054949.96	601642.1	0	Ja	1858.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RUSHFELDT REIDUN HOGNES F201258*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	STOKKANVEGEN 4 7630 7630 ÅSEN	Bosatt (B)
RUSHFELDT TRYGVE F271061*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	STOKKANVEGEN 4 7630 7630 ÅSEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Stokkanvegen 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7630 ÅSEN	Kirkesogn	09150207 Åsen
Grunnkrets	404 Grenne	Tettsted	7053 Åsen
Valgkrets	23 Åsen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	25055713		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2000
2	300055767		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	21.12.2009
3	185622320		Lagerhall (231)	Tatt i bruk (TB)	
4	185622320	1	Tilbygg	Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling (IP)	23.09.2021

1: Bygning 25055713: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	231
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	231
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2000	05.01.2007
Endre bygningsdata	20.09.2022	20.09.2022
Endre bygningsdata	10.01.2023	10.01.2023
Endre bygningsdata	27.09.2023	27.09.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stokkanvegen 4	H0101	212/42	231	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	77	0	77	0	0	0
H01	1	154	0	154	0	0	0

2: Bygning 300055767: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak tiltak fullført 21.12.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	06.05.2009	06.05.2009
Meldingssak tiltak fullført	21.12.2009	21.12.2009
Endre bygningsdata	10.01.2023	10.01.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	212/42	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 185622320: Lagerhall (231), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	669
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	669
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.11.2004
Endre bygningsdata	27.09.2023	27.09.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	212/42	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	200	200	0	0	0
H01	0	0	310	310	0	0	0
K01	0	0	159	159	0	0	0

4: Bygningsendring 185622320-1: Tilbygg, Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling 23.09.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling	23.09.2021	28.09.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	212/42	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	14	14	0	0	0

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NYBORG 3	Beregnet areal	357.9
Etablert dato	10.02.1971	Historisk oppgitt areal	357
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Bergverk/Industri		
Arealmerknader			

- | | | | |
|---|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☐ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	212/85
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Skylddeling	10.02.1971			212/51, 212/85
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7054951.7	601673.92	0	Ja	357.9	

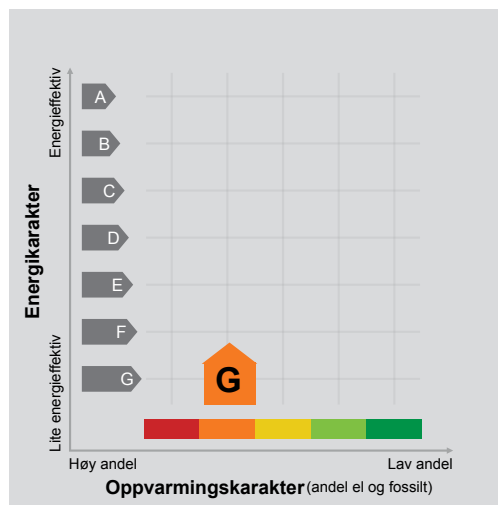
Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RUSHFELDT REIDUN HOGNES F20125835024	Hjemmelshaver (H) 1/2	STOKKANVEGEN 4 7630 7630 ÅSEN	Bosatt (B)
RUSHFELDT TRYGVE F27106147316	Hjemmelshaver (H) 1/2	STOKKANVEGEN 4 7630 7630 ÅSEN	Bosatt (B)

ENERGIATTEST



Adresse	Stokkanvegen 4
Postnummer	7630
Sted	ASEN
Kommunenavn	Levanger
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25055713
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150668
Dato	04.08.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Stokkanvegen 4 - Nabolaget Åsen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Åsen E6 Linje 635	7 min	0.7 km
Åsen stasjon Linje R70	1 min	0.3 km
Trondheim Værnes	27 min	

Skoler

Åsen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 221 elever, 15 klasser	10 min	0.9 km
Aglo videregående skole 8 klasser	16 min	16.2 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	21 min	22.9 km

Ladepunkt for el-bil

Aasen Sparebank	8 min
-----------------	-------

«Koselige folk med koselige møteplasser, god plass for barn å ferdes»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

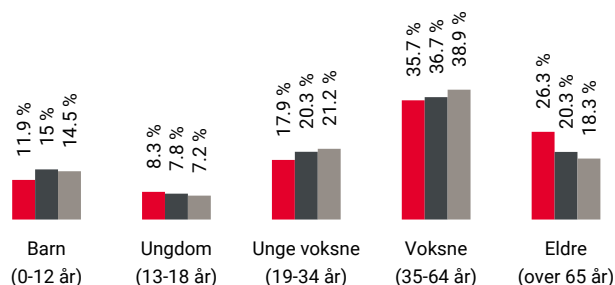
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	785	420
Levanger kommune	20 171	9 927
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bruse barnehage (1-5 år) 79 barn	11 min	1 km
Åsen barnehage (1-5 år) 7 barn	15 min	1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Åsen Post i butikk, PostNord	9 min	0.8 km
--	-------	--------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Gateparkering

Lett 92/100

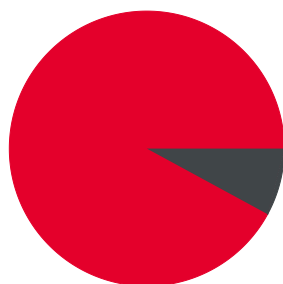
Sport

Aasen Sparebank Arena 7 min
Fotball 0.7 km

Åsen stadion 9 min
Ballspill, fotball 0.8 km

Åsen Treningssenter 9 min

Boligmasse



■ 93% enebolig
■ 8% annet

Varer/Tjenester



Frostasenteret

20 min



Vitusapotek Frosta

20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 23% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



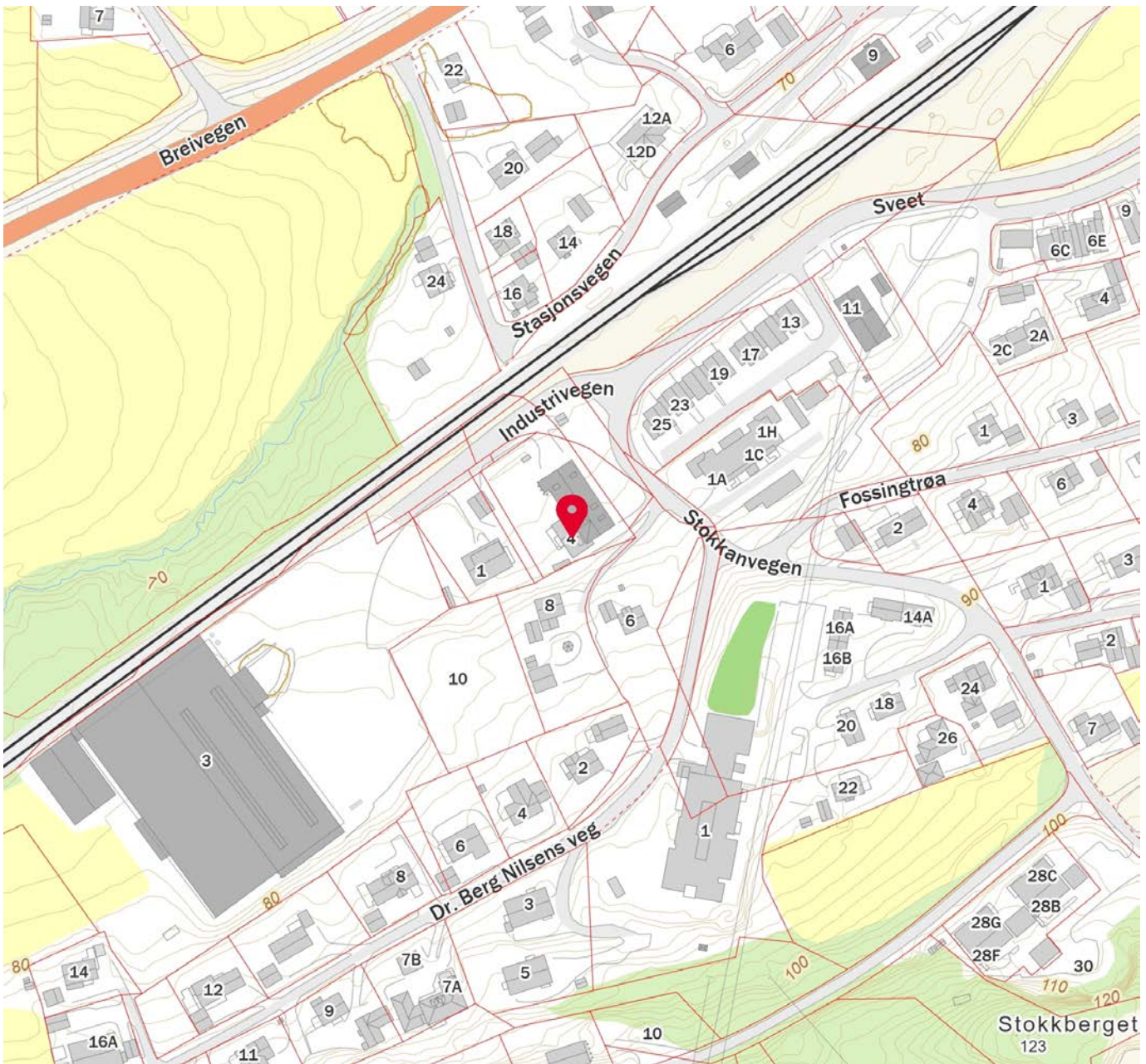
0%

43%

■ Åsen
■ Levanger kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stokkanvegen 4
7630 ÅSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håvard Geving

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre