



aktiv.

Grøtes vei 26, 7517 HELL

**Innbydende og oppusset
familiebolig | Stor selveiet tomt | 3
sov | 2 bad | 2 stuer | Vaskerom**



Eiendomsmegler

Håvard Geving

Mobil 934 26 363

E-post havard.geving@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 116 140,-
Total ink omk.: Kr 4 706 140,-
Selger: Wassether Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 150/150 kvm
Tomtstr.: 956.8 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 426
Oppdragsnr.: 1704250113

Din nye eiendom?

Aktiv Eiendomsmegling v/Håvard Geving presenterer Grøtes vei 26

Dette er en innholdsrik, innbydende og pent oppusset familiebolig fra 2011. Eiendommen er pent beliggende i populære Geving, Lånke i det som kan betegnes som trygge, barnevennlige og veletablerte omgivelser.

Verdt å merke seg:

Nytt og ubrukt kjøkken 2026
Overflater innvendig oppusset i de fleste rom 2026
Ny spotbelysning i flere rom 2026
Stor selveiet tomt på hele 957 kvm
Nye baderomsinnredninger
Nytt dekke samt toppbord veranda 2. etasje
Familievennlig beliggenhet i et veletablert boligstrøk
3 romslige soverom
2 stuer
Bad i begge etasjer
Separat vaskerom med egen inngang
Potensiale for opparbeidelse av hage, garasje m.m. utvendig
Bussforbindelser til Lånke barneskole, Halsen Ungdomskole og Ole Vig Videregående



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisser	31
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	52
Kommunal informasjon	58
Energiattest	72
Nabolagsprofil	77
Budskjema	85

Fakta om eiendommen

Areal

BRA - i: 150 kvm

BRA totalt: 150 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 92 kvm Entre, gang, stue/kjøkken, bad og vaskerom/teknisk rom.

2. etasje

BRA-i: 58 kvm Loftstue, 3 soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

956.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig selveiet tomt med god boltreplass med potensiale for hage og enkel opparbeidelse i relativt flatt terreng. Tomten er per dags dato opparbeidet med adkomstvei, utover dette primært spreng-/fyllmasse.

Beliggenhet

Grøtes vei 26 er beliggende i Geving, Lånke. Eiendommen har en meget god og familievennlig beliggenhet med hjørnetomt, glimt av utsikt og nærhet til omkringliggende fasiliteter. Fra eiendommen har man nærhet til både barnehage og barneskole og området for øvrig er svært populært for barnefamilier med flere leke- og oppholdsplasser. Eiendommen ligger også i nærhet til turstier, som gir deg en rekke friluftsmuligheter. Det er en kort kjøretur til togstasjon, kjøpesenter, matbutikk og flyplass.

Adkomst

Se kartskisse i finn-annonsen. 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 består hovedsakelig av enebolig- og rekkehusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Lånke barneskole ligger ca. 4 km. fra boligen. Halsen ungdomsskole ligger ca. 7 km fra boligen, og det samme gjør Ole Vig videregående skole. Lånke barnehage ligger ca. 2,5 km fra boligen. I tillegg finnes andre barnehager innen 5 km.

Skolekrets

Eiendommen sogner til Lånke barneskole og Halsen ungdomsskole. Ole Vig videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste knutepunkt for offentlig transport ligger på Gevingåsen, ca 1,6 km unna boligen. Trondheim lufthavn Værnes ligger ca. 6 minutters kjøring unna eiendommen.

Bygningssakkyndig

Nikolai Halse

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomt opparbeidet med grus, og biloppstillingsplass. Eiendom er ellers ikke opparbeidet utvendig. Boligbygg oppført i 2011. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Gulv mot grunn av betong, etasjeskiller av trekonstruksjoner. Mansardtak i trekonstruksjoner. Boligen har entrédører med glassfelt og sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Peisovn i stue. Øvrig

oppvarming med elektrisitet. Mekanisk balansert ventilasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2025

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Malerservice AS, Rørteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Malet baderomsplater og tak. Monterte baderomsinnredning samt rør og div tilknyttet dette.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Malerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Malet alle dører samt vinduskarmer innvendig

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Svar: Ja, ventilasjonssystemet er defekt

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Svar: Ja, ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Malerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Pusset og malt opp innvendig mur/pipe

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bakken Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektriske anlegget på kjøkken, montert nye spotter, div brytere og lamper

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Svar: Ja, tilstandsrapport fra kjøp av boligen

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Malerservice AS, Royal Kjøkken, Bakken Elektro AS, Rørteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Malt opp hele boligen innvendig, byttet gulv og gulvlist, nytt kjøkken, ny baderomsinnredning, nye terrassebord 2. etasje

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Malt opp hele boligen innvendig

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Svar: Ja, ventilasjonsanlegg defekt

Innhold

Enebolig over 2 etasjer bestående av:

1. etasje: Entre, gang, stue/kjøkken, bad og vaskerom/teknisk rom.

Løftsetasje: Løftstue, 3 soverom, bad og bod.

Utgang fra løftstue til balkong.

Standard

1. etasje:

Entre: Flislagt gulv. Vegger av malte MDF-plater. Himling belagt med tak-ess.

Gang: Gulvflater belagt med laminat. Vegger av malte MDF-plater. Himling belagt med tak-ess.

Stue/kjøkken: Gulvflater belagt med laminat. Vegger av malte MDF-plater. Himling belagt med tak-ess.

Innredning(kjøkken): Folierte skrog med slette fronter. Laminert benkeplate med nedsenket utslagsvask og ettgreps armatur. Kjøkkenøy med platetopp og integrert avtrekk med kullfilter. Integrert stekeovn, micro, platetopp, kjøleskap, fryseskap, vinkjøler og oppvaskmaskin.

Bad: Flislagt gulv med varme. Sokkelflis og våtromsplater på vegg. Himling belagt med tak-ess. Hjørnebadekar med integrert blandebatteri. Vegghengt servantskap med overliggende servant og ettgreps armatur. Vegghengt toalett med skjult sistene.

Vaskerom/tekniskrom: Gulv med varme belagt med beleg. Vegger av sponplater belagt med våtromstapet. Himling belagt med tak-ess. Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål og vegghengt blandebatteri med uttak for vaskemaskin.

Varmtvannsbereder plassert i hjørne. Vegghengt ventilasjonsaggregat og vegghengt sikringsskap. Rørøpstikk for installasjon av gulvvarme i hjørne.

Løftetasje:

Løftstue: Gulvflater belagt med laminat. Vegger av malte MDF-plater. Himling av malt trepanel.

Soverom(alle): Gulvflater belagt med laminat. Vegger av malte MDF-plater. Himling av malt trepanel.

Bad: Flislagt gulv med varme. Sokkelflis og våtromsplater på vegg. Himling av malt trepanel. Vegghengt dobbel servantskap med overliggende servant og ettgreps armatur. Blandebatteri med dusjgarnityr på vegg. Vegghengt toalett med skjult sisterner.

Bod: Gulvflater belagt med laminat. Vegger av malte MDF-plater. Himling av malt trepanel.

Overordnet faglig vurdering av takstmann:

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

Sammendrag av boligens tilstand:

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Avtrekksvifte er defekt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Takkonstruksjon/loft:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er tilgang til kryprom i knevegger på soverom. Det er ved visuell inspeksjon ikke påvist avvik.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Vinduer:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Forholdet gjelder enkelte vinduer

Utvendig > Dører:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Flislagte overflater:

TG 2 settes da det er påvist bom på deler av gulvet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Ildsted har vært frakoblet og tilkoblet i forbindelse med utskifting av gulv. Rør for tilluft

mellom pipe og ildsted er deformert, men ildstedet fremstår ellers normalt uten avvik.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 2 settes da våtromsplater er montert uten bunnlist. Snittflaten i nedre del av platene er ubehandlet og eksponert for fukt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /teknisk rom > Overflater vegger og himling:

Våtromstapet fremstår med høy slitasje og stedvis med sår og manglende vedheft til underlag.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /teknisk rom > Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overflater på gulv og vegger er preget av alder og slitasje. Sponplater har ubehandlede snittflater i bunn og tåler ikke fukt.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 2 settes da våtromsplater er montert uten bunnlist. Snittflaten i nedre del av platene er ubehandlet og eksponert for fukt.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet:

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Modernisert/Påkostet år

2026

Parkering

Gårdsplass på egen tomt med parkeringsmuligheter. Det er planert og tiltenkt bygging av garasje på nedre del av tomten. Dette er også godkjent i den opprinnelige byggesøknaden.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Rapport fra brannvesen:

Det ble utført tilsyn på bruksenhet 27.11.2023 og feiing 09.04.2025, da ble ingen avvik eller anmerkninger registrert.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 590 000

Omk. kjøper beskrivelse

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

116 140 (Omkostninger totalt)

133 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 706 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 723 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 725 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 668 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Det er montert vannmåler hvor man i tillegg til en fastavgift betaler etter forbruk. I tillegg kommer et årsgebyr på renovasjon på kr. 4003,-.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Stjørdal kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 577 476 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 309 905 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover kommunale avgifter må det påregnes kostnader til renovasjon, forsikring, eget strømforbruk, velforeningskontingent, tv/internett m.m.

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening.

Tilbud om 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 162, bruksnummer 426 i Stjørdal kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 2010. Med unntak av at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, samsvarer øvrig deler av boligen med dagens utforming. Endringene som er utført er ikke ansett som søknadspliktige endringer.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1964/6893-1/67 10.12.1964 RETTIGHET

Rettighetshaver: LÅNKE VASSLAG

LEIEAVTALE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/6894-1/67 10.12.1964 RETTIGHET

Rettighetshaver: LÅNKE VASSLAG

LEIEAVTALE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/6925-1/67 10.12.1964 RETTIGHET

Rettighetshaver: LÅNKE VASSLAG

LEIEAVTALE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/460080-2/200 25.06.2009 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: STJØRDAL KOMMUNE

2009/460080-4/200 25.06.2009 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

2009/460080-5/200 25.06.2009 FORKJØPSRETT

Rettighetshaver: STJØRDAL KOMMUNE
Forkjøpsrett ved salg av ubebygd tomt

GRUNNDATA
2009/36428-1/200 19.01.2009 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5035 GNR: 162 BNR: 291

2018/248780-1/200 01.01.2018
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligen gitt av Stjørdal kommune den 21.01.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.01.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet kommunal vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplanens arealdel – endring, vedtatt 05.10.2017, er eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Eiendommen er i sin helhet omfattet av hensynssone H130 – sikring, som innebærer byggeforbud rundt veg, bane og flyplass. Eventuelle tiltak innenfor eiendommen må vurderes opp mot gjeldende bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen.

Det foreligger også kommuneplanens arealdel 2022, som per i dag har status planforslag. Denne er ikke endelig vedtatt, og gir derfor ingen rettsvirkning på nåværende tidspunkt.

Eiendommen omfattes videre av reguleringsplan for Geving 3, delplan 2, vedtatt 22.06.2006 (senest revidert 04.02.2013). I reguleringsplanen er eiendommen regulert til frittliggende småhusbebyggelse, felt FS 5.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsbestemmelser og eventuelle begrensninger. Reguleringsplaner m.m fås ved henvendelse til megler.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Etter avtale. Angi ønske i budskjema.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 kr. 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 750 Betalingsutsettelse/Utleddsgebyr

14 900 Markedspakke

10 000 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 980 Utlegg fotograf

3 973 Utlegg kommunale opplysninger

4 750 Utlegg oppgjørshonorar

15 440 Utlegg takst/tilstandsrapport

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

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

13.02.2026





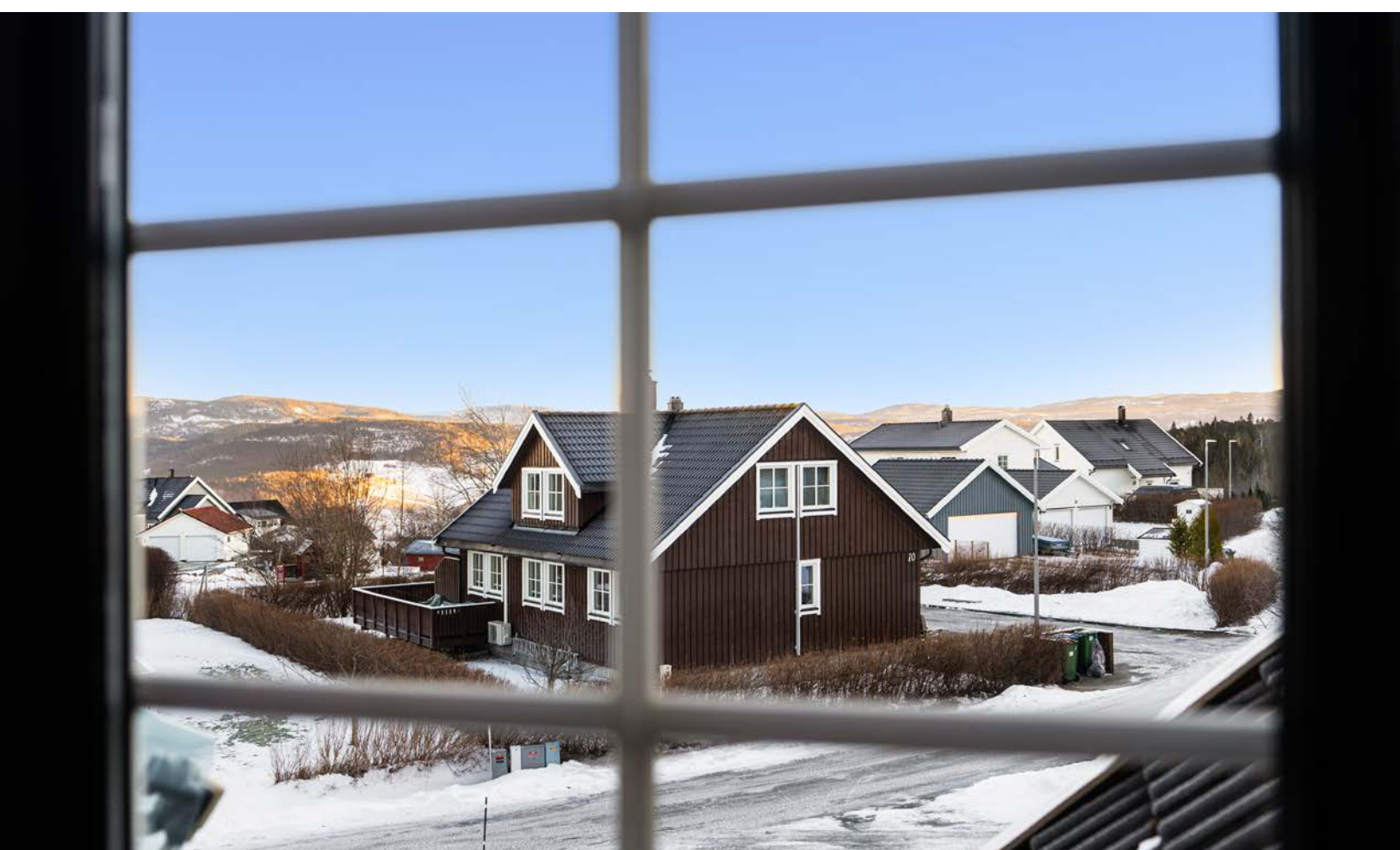














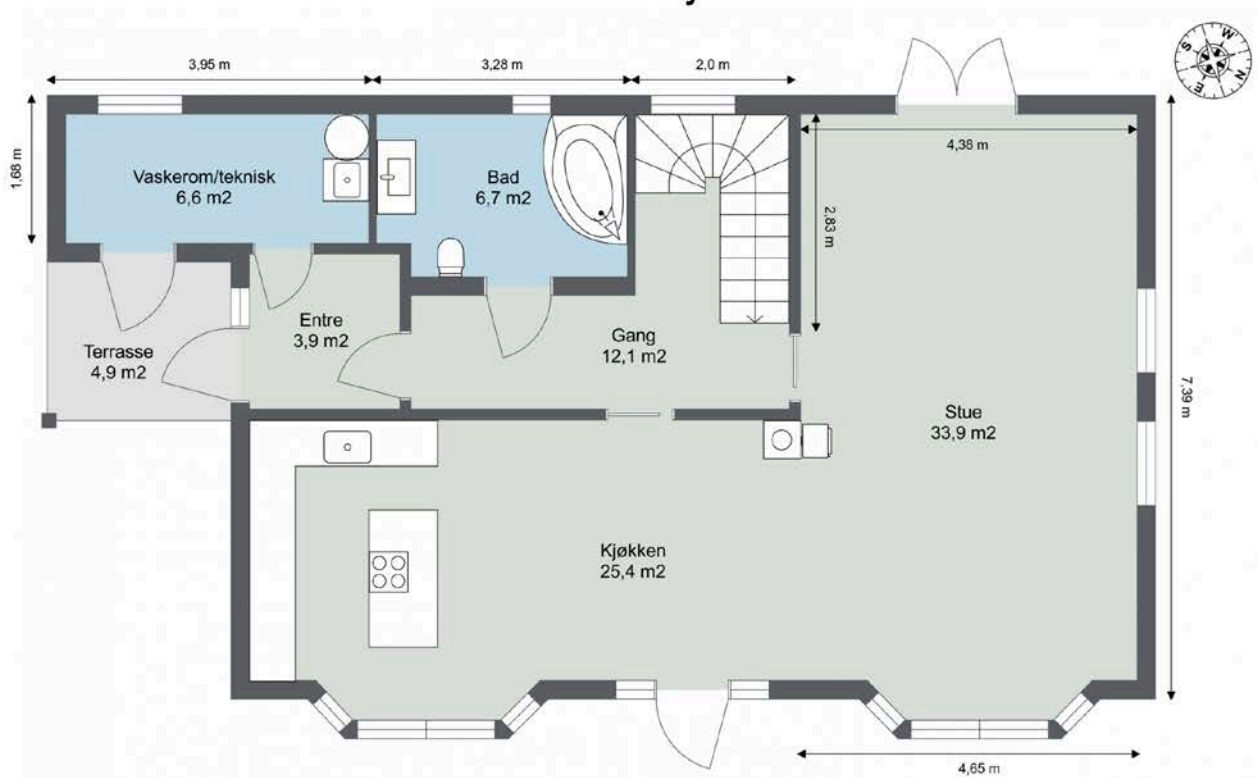




Vedlegg

Grøtes vei 26

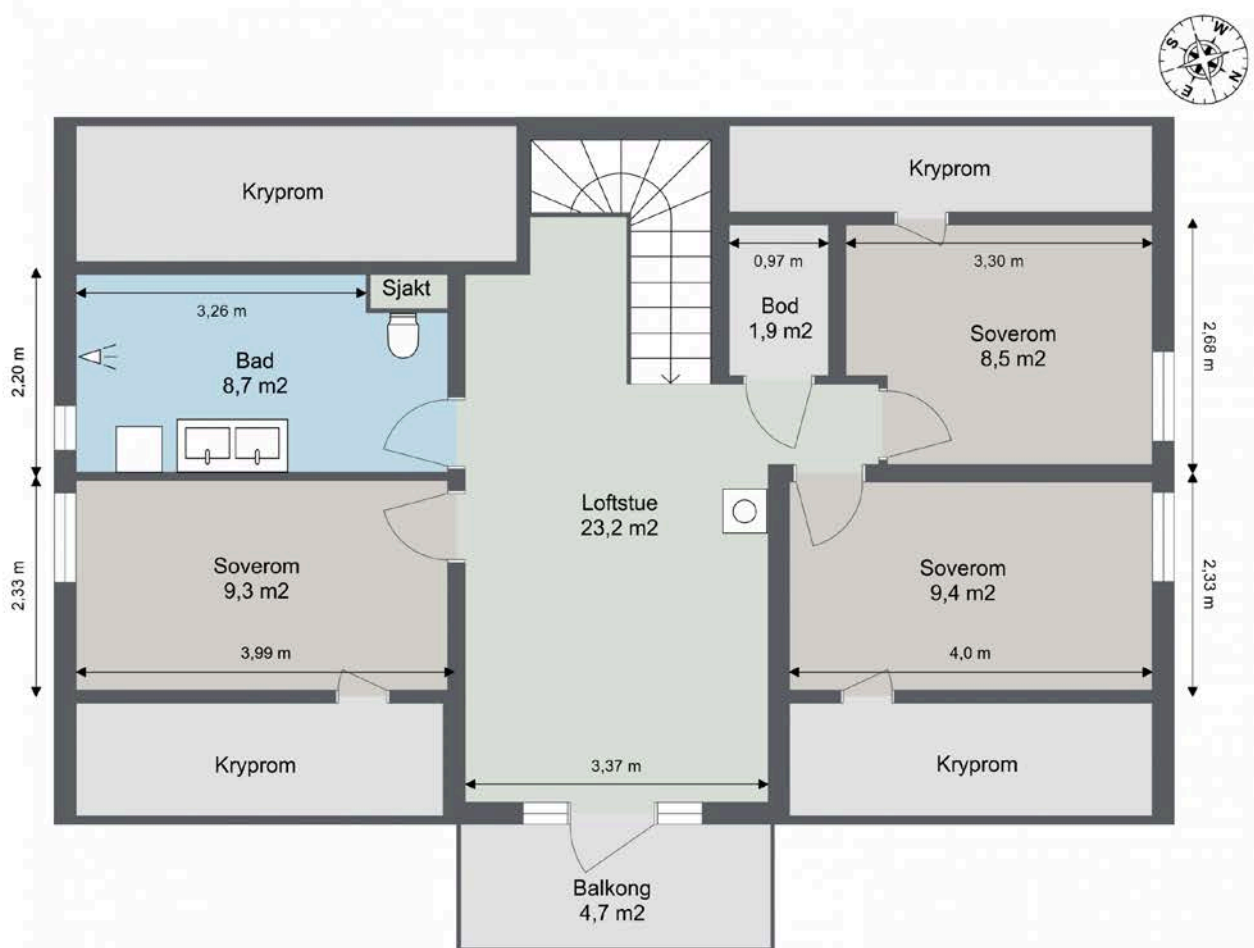
1. etasje



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

Grøtes vei 26

Loftetasje



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

Tilstandsrapport



Enebolig



Grøtes vei 26 , 7517 HELL



STJØRDAL kommune



gnr. 162, bnr. 426

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22258-1078

Referansenummer: ZF1213

Autorisert foretak: HALSE TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Nikolai Halse



HalseTakst AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Halse Takst

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Nikolai Halse
Ekstern Takstingeniør
post@halsetakst.no
978 95 569



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Beslag, renner og nedløp av plastbelegg stål. .
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår.
Entredører med karmen av tre og glassfelt. Balkongdører med karmen av tre og 2-lags glass.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk og dekke av impregneret treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er belagt med laminat. Vegger av malte MDF-plater og himlinger av malt trepanel og tak-ess.
Flislagt gulv med varme i entré. Vegger av malte MDF-plater og himlinger av malt trepanel og tak-ess.
Gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Boligen har elementpipe fra byggeår og lukket ildsted på stue.
Boligen har malt tretrapp og rekkverk i tre.
Innvendige dører med 3-speils formpressede dørblad, samt skyvedører og enkelte dørblad med glassfelter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Veggene har malte baderomsplater. Himling belagt med tak-ess.
Flislagt gulv med varmekabel.
Det er plastsluk med synlig mansjett under klemring og smøremembran.
Rommet har vegghengt servantskap med overliggende servant og ettgreps armatur. Hjørnebadekar med integrert blandebeater og vegghengt toalett med skjult susterne.
Det er balansert ventilasjon via avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

Vaskerom /teknisk rom.

Vegger av sponplater belagt med våtromstapet. Himling av tak-ess.
Gulvet er belagt med vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring i sluk.
Rommet har vegghengt utslagsvask i rustfritt stål og vegghengt blandebeater med uttak for vaskemaskin. Varmtvannsbereeder plassert i hjørne.
Det er balansert ventilasjon via avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

Bad loftetasje

Vegger av malte våtromsplater og himling av malt trepanel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk med synlig mansjett og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har vegghengt servantskap med dobbel overliggende servant og ettgreps armaturer. Blandebeater og dusjgarnityr på vegg, samt vegghengt toalett med skjult susterne.
Rommet er ventileret via avtrekksventil i himling tilknyttet ventilasjonsanlegget og tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, vinskapp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er integrert ventilator med kullfilter i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør system).
Vannforderskap plassert på vegg i vaskerom/teknisk.
Synlige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregat er plassert på vegg i vaskerom/teknisk rom.
Varmtvannsbereeder på ca. 200 liter fra 2010 år, plassert i hjørne på vaskerom/teknisk rom.
Elektrisk anlegg med skjult forlegning. Sikringsskap med strømmåler etablert i vaskerom/teknisk rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Utvendig fuktsikring og drenering fra byggeår.
Bygningen har grunnmur av betong og isolerte ringsmurselement.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

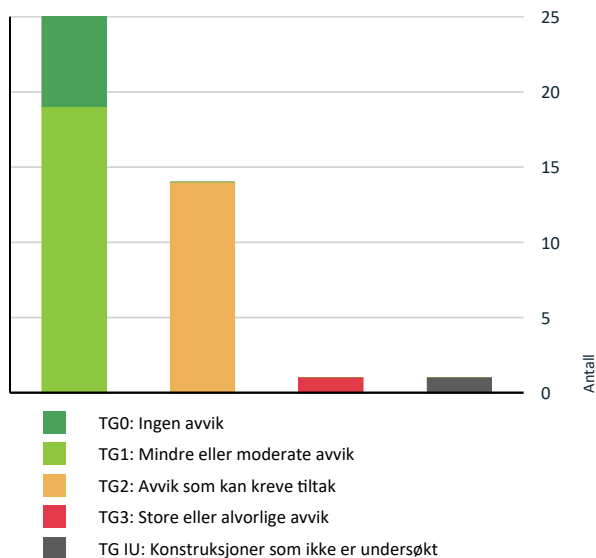
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 2010. Med unntak av at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, samsvarer øvrig deler av boligen med dagens utforming. Endringene som er utført er ikke ansett som søknadspliktige endringer.

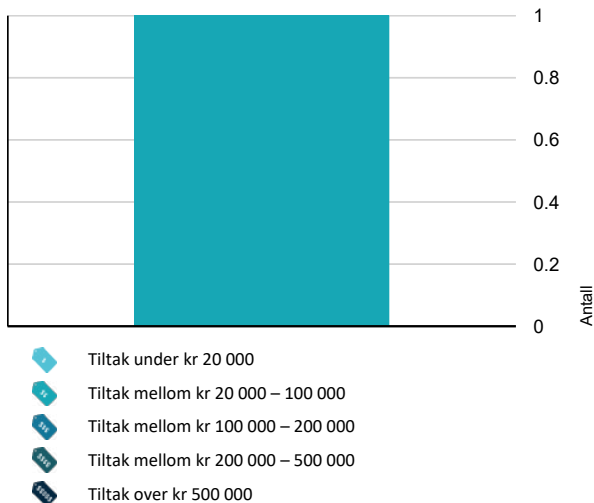
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avtrekksvifte er defekt.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

[Gå til side](#)

Det er tilgang til kryprom i knevegger på soverom.
Det er ved visuell inspeksjon ikke påvist avvik.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Forholdet gjelder enkelte vinduer.

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

[Gå til side](#)

Innvendig > Flislagte overflater
Det er avvik:
TG 2 settes da det er påvist bom på deler av gulvet.

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

[Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er avvik:

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Ildsted har vært frakoblet og tilkoblet i forbindelse med utskifting av gulv. Rør for tilluft mellom pipe og ildsted er deformert, men ildstedet fremstår ellers uten avvik.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
TG 2 settes da våtromsplater er montert uten bunnlist. Snittflaten i nedre del av platene er ubehandlet og eksponert for fukt.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /teknisk rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:
Våtromstapet fremstår med høy slitasje og stedvis med sår og manglende vedheft til underlag.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Overflater på gulv og vegger er preget av alder og slitasje. Sponplater har ubehandlede snittflater i bunn og tåler ikke fukt.

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er avvik:
TG 2 settes da våtromsplater er montert uten bunnlist. Snittflaten i nedre del av platene er ubehandlet og eksponert for fukt.

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Boligen er undergått vesentlig innvendig vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nye gulv av laminat samt oppmalte veggflater i samtlige rom. Vegger på våtrom er fornyet med våtromsmaling.
2026	Ombygging	Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer, komfyrvakt og lekkasjesikring.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp av plastbelegg stål. Ved visuell inspeksjon er det ikke registrert avvik.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Fasader fremstår i tilfredstillende stand, men har stedvis behov for overflatebehandling og tiltak er anbefalt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Taket er lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er tilgang til kryprom i knevegger på soverom. Det er ved visuell inspeksjon ikke påvist avvik.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er ikke etablert tilgang til kryprom på kvist, og takflater er ellers gjenbygget uten mulighet for inspeksjon.

Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forholdet gjelder enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det er registrert noe lettere oppsprekking og malingsslitasje i utvendig omramming, karmen og belistning på enkelte vinduer. Forholdet oppstår ofte på værutsatte vegger og vurderes som normalt alder-vedlikeholdsrelatert, og det er ikke påvist råte eller fuktskader. Forholdet utbedres med enkelt vedlikehold i form av overflatebehandling.

Dører

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert noe lettere oppsprekking i nedre del av utvendig belistning på balkongdører. Forholdet oppstår ofte på værutsatte vegger og vurderes som normalt alder-vedlikeholdsrelatert, og det er ikke påvist råte eller fuktskader. Forholdet utbedres med enkelt vedlikehold i form av overflatebehandling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk og dekke av impregneret treverk. Rekkverk er ubehandlet og kan med fordel overflatebehandles. Konstruksjonen fremstår utover dette uten nevneverdige avvik.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater er belagt med laminat. Vegger av malte MDF-plater og himlinger av malt trepanel og tak-ess. Det er ikke registrert nevneverdige avvik.

TG 2 Flislagte overflater

Flislagt gulv med varme i entré. Vegger av malte MDF-plater og himlinger av malt trepanel og tak-ess.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes da det er påvist bom på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert bom i enkelte gulvfliser i vindfang og sprekker i enkelte fliser. Forholdet indikerer redusert heft mellom flis og underlag og det kan være økt risiko for at fliser løsner over tid. Det anbefales lokal utbedring ved behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er utført måling med egnet instrument. Det er utført måling med egnet instrument. Måling er utført på tilfeldig sted og totalt avvik i stue i 1. etasje er målt til 7 mm og 3 mm. Totalt avvik i loftstue og soverom i loft etasje er målt til 6 mm og 17 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avvik er ikke vurdert å ha konstruksjonsmessig betydning.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår og lukket ildsted på stue. Pipen er sparklet og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildsted har vært frakoblet og tilkoblet i forbindelse med utskifting av gulv. Rør for tilluft mellom pipe og ildsted er deformert, men ildstedet fremstår ellers uten avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at fyringsanlegget kontrolleres av lokale myndigheter før bruk. Lokal utbedring av deformert rør for tilluft kan være nødvendig.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med 3-speils formpressede dørblad, samt skyvedører og enkelte dørblad med glassfelter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte baderomsplater. Himling belagt med tak-ess.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel. Høydeforskjell mellom gulv ved dørterskel og gulv ved slukrist er målt til ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig mansjett under klemring og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

TG 2 settes da våtromsplater er montert uten bunnlist. Snittflaten i nedre del av platene er ubehandlet og eksponert for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom veggene eksponeres for fritt vann, for eksempel ved dusjing, kan platene trekke til seg vann, noe som kan føre til fuktskader og nedbrytning av underliggende konstruksjon over tid. Det anbefales derfor installasjon av tett dusjkabinett for videre bruk av rommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt servantskap med overliggende servant og ettgreps armatur. Hjørnebadekar med integrert blande batter og vegghengt toalett med skjult susterne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon via avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Relativ fuktighet i konstruksjonen ble målt til 31% ved ca. 15 grader. Det er ikke registrert verdier ut over toleransekrav.



1. ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av sponplater belagt med våtromstapet. Himling av tak-ess.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromstapet fremstår med høy slitasje og stedvis med sår og manglende vedheft til underlag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik er vurdert som kosmetisk, og tiltak er ikke ansett som nødvendig da rommet på befaringsdagen ikke har installasjoner som medfører vesentlig fare for vannsøl på vegger.

1. ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom gulv ved dørterskel og gulv ved slukrist er målt til ca. 15 mm og oppkant ved dør er målt til ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Overflater på gulv og vegger er preget av alder og slitasje. Sponplater har ubehandlede snittflater i bunn og tåler ikke fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Direkte vannsøl kan føre til vannopptrekk i platene og påfølgende skade på veggkonstruksjon. Det anbefales å unngå direkte vannsøl og eventuelt utføre lokal tetting/forsegling for å redusere risiko for fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt utslagsvask i rustfritt stål og vegghengt blandebeholder med uttak for vaskemaskin. Varmtvannsbereider plassert i hjørne.

1. ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon via avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte mellom terskel og dørbord.

1. ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjonene på grunn av plassering og tilgjengelighet. Med bruk av egnet fuktindikator på gulv og vegger i våtsone er det ikke registrert avvik som antyder feil eller mangler i tettesjiktet. Tilstanden vurderes som TG0, men det må bemerkes at fuktindikatorer ikke gir konkrete opplysninger om lukket konstruksjon, og feil eller mangler kan derfor ikke helt utelukkes.

LOFTETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av malte våtromsplater og himling av malt trepanel.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom gulv ved dørterskel og gulv ved slukrist er målt til ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig mansjett og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

TG 2 settes da våtromsplater er montert uten bunnlist. Snittflaten i nedre del av platene er ubehandlet og eksponert for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Dersom veggene eksponeres for fritt vann, for eksempel ved dusjing, kan platene trekke til seg vann, noe som kan føre til fuktskader og nedbrytning av underliggende konstruksjon over tid. Det anbefales derfor installasjon av tett dusjkabinett for videre bruk av rommet. Det gjøres oppmerksom på lav takhøyde og vindu i våtsone som kan kreve ytterligere tiltak.

Tilstandsrapport



LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghegt servantskap med dobbel overliggende servant og ettgreps armaturer. Blandebatteri og dusjgarnityr på vegg, samt vegghegt toalett med skjult systerne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via avtrekksventil i himling tilknyttet ventilasjonsanlegget og tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjonene på grunn av plassering og tilgjengelighet. Med bruk av egnet fuktindikator på gulv og vegger i våtsone er det ikke registrert avvik som antyder feil eller mangler i tettesjiktet. Tilstanden vurderes som TG0, men det må bemerkes at fuktindikasjon ikke gir konkrete opplysninger om lukket konstruksjon, og feil eller mangler kan derfor ikke helt utelukkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, vinskap, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Innredning er ny og fremstår uten tegn til bruk eller slitasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er integrert ventilator med kullfilter i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør system). Vannfordelerskap plassert på vegg i vaskerom/teknisk.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Det er ikke påvist avvik eller forhold med behov for tiltak.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregat er plassert på vegg i vaskerom/teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I følge hjemmelshaver er ventilasjonsanlegget ute av drift og fungerer ikke. Forholdet påvirker ventilasjon og inneklima i hele boligen og er en vesentlig del av boligens tekniske installasjoner. På bakgrunn av dette må det påregnes tiltak for reparasjon eller utskifting av enheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2010 år, plassert i hjørne på vaskerom/teknisk rom.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EL-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med skjult forlegning. Sikringsskap med strømmåler etablert i vaskerom/teknisk rom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeid utført i forbindelse med oppussing. Samsvarserklæring for ny installasjon i boligen finnes ikke.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 1 Fuksikring og drenering

Utvendig fuksikring og drenering fra byggeår.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og isolerte ringsmurselement. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

! TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Fare for oppsamling av større vannmengder på eiendommen er vurdert som liten.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For at trappeløp skal tilfredsstille krav til sikkerhet må håndløper monteres på vegg. Boligen mangler røykvarslerutstyr i begge etasjer, samt brannslukningsapparat. Forholdet må utbedres for å ivareta sikkerhet ved brann. Det anbefales på generelt grunnlag av det gjennomføres en radonmåling.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

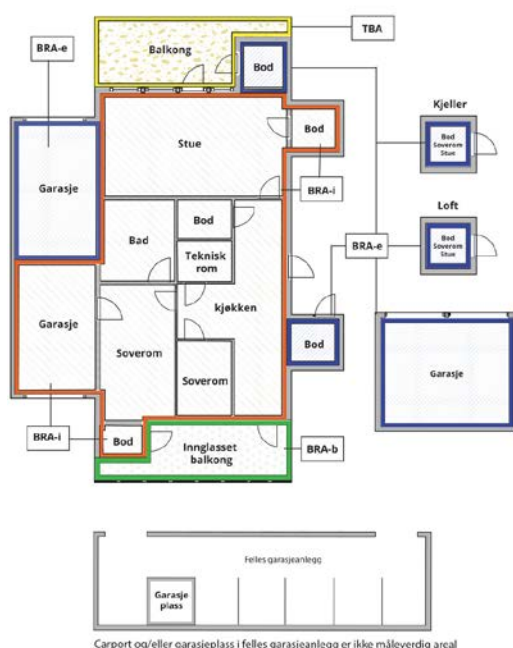
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	92			92	
Loftetasje	58			58	
SUM	150				
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, vaskerom /teknisk rom		
Loftetasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 2010. Med unntak av at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, samsvarer øvrig deler av boligen med dagens utforming. Endringene som er utført er ikke ansett som søknadspliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen har gjennomgått fornying av overflater, samt ny kjøkkeninnredning. Det er i den forbindelse gjennomført noe arbeid på det elektriske anlegget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Nikolai Halse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	162	426		0	956.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grøtes vei 26

Hjemmelshaver

Wassether Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Gevingåsen i Stjørdal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt med gruslagt gårdsplass, opparbeidet med biloppstillingsplasser og består ellers av sprengt- og fyllmasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.01.2026		Innhentet		Nei
Plantegninger	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.01.2026	Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Alexander Wassether

Boligen

Grøtes Vei 26

7517 Hell

5035-162/426/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Malerservice AS, Rørteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Malet baderomsplater og tak. Monterte baderomsinnredning samt rør og div tilknyttet dette.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Malerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Malet alle dører samt vinduskarmer innvendig

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Ventilasjonssystemet er defekt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Malerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Pusset og malt opp innvendig mur
/pipe

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bakken Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektriske anlegget på kjøkken, montert nye spotter, div brytere og lamper

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte boligen

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Malerservice AS, Royal Kjøkken, Bakken Elektro AS, Rørteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Malt opp hele boligen innvendig, byttet gulv og gulvlister, nytt kjøkken, ny baderomsinnredning, nye terrassebord 2. etasje

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Malt opp hele boligen innvendig

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Ventilasjonsanlegg



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



STJØRDAL KOMMUNE

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

Prima-Hus AS
Sutterøyg 11
7500 Stjørdal

Deres ref:

Vår ref:
2010/323-3
Bes oppgitt ved henvendelse.

Saksbehandler:
Beate Svarlien

Dato:
19.02.2010

162/426 - Grøtes v 26, 7517 HELL - Tillatelse til tiltak

Saken er behandlet som vedtaksnr. 94/10 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Saksopplysninger:

Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt den 27.1.2010 .

Gjelder: Nytt bygg - boligformål - over 70 m²
Byggested: gnr. 162 bnr. 426, Grøtes v 26, 7517 HELL
Tiltakshaver: Per Hallan, Nytrøen, 7517 HELL

Ansvarsoppgave:

Ansvarlig foretak/faglig leder/ansvarsrett	Ansvarsområder	Foretaks-godkjenning		Foretaksnr.	Kontrollform	
		Sentral (godkj.nr.)	L		Egen-kontr.	Uavh. kont.
Norgeshus AS	Ansvarlig for prosjektering og kontroll av arkitektur og byggteknikk for bygninger og installasjoner, unntatt prosjektering av grunntrykk, betongarbeid, sanitærinstallasjoner, tekniske installasjoner og kontroll av dette.Tiltaksklasse 1.	24.3.2012		948490412	X	
Olav Vennatrø	Ansvarlig for utførelse og ansvarlig for kontroll av utførelse for opparbeidelse av grunn/terreng bolig og garasje, tiltaksklasse 1.		X	970418466	X	

postmottak@stjordal.kommune.no

www.stjordal.kommune.no

Prima-Hus AS	Ansvarlig søker, ansvarlig for prosjektering og kontroll av prosjektering, utførelse og kontroll av utførelse for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1.	3.7.2010		859739822	X	
Spennarmering AS	Ansvarlig for utførelse og ansvarlig for kontroll av utførelse for betongarbeider enebolig, tiltaksklasse 2.	17.12.2010		950174617	X	
Stjørdal Rørleggerservice AS	Ansvarlig for prosjektering og kontroll av prosjektering, utførelse og kontroll av utførelse av stikkledninger og innvendig sanitær, tiltaksklasse 1.		X	985622957	X	

Detaljprosjektering av fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettelse av byggearbeidet.

Vedtak:

Del I; byggesaken:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 95a og SAK § 15, godkjennes søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av enebolig og garasje på eiendommen Grøtesvei 26, gnr/bnr 162/426.

Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter.

Den foreslåtte kontrollformen som anført i ansvarsoppgaven, godkjennes, jfr. SAK § 30.

Arbeidene skal kontrolleres av de kontrollansvarlige, og det skal finnes tilgjengelig utkvitterte sjekklister for alle involverte foretak, som skal være i samsvar med byggeprosessen etter hvert som bygget oppføres. Sjekklister forutsettes oppbevart for lett tilgang i den daglige bruk, og ved utøvelse av tilsyn, jfr. SAK §§ 27 – 33.

Når tiltaket er ferdig, skal det foretas sluttkontroll. Finnes tiltaket utført i samsvar med gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest, jfr. pbl. § 99. **Bygget må ikke tas i bruk før ferdigattest fra kommunen foreligger.**

Del II; godkjenning av ansvarsrett:

I medhold av plan- og bygningslovens § 98, jfr. § 98a og kap. VI i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22. januar 1997 nr. 35, fattes det følgende vedtak:

Det innvilges lokal foretaksgodkjenning for ansvarsrett i henhold til ansvarsoppgaven i saksopplysningene for foretakene:

Stjørdal Rørleggerservice AS
Olav Vennatrø

Lokal foretaksgodkjenning har gyldighet kun innenfor varigheten av dette tiltaket, jfr. § 16 pkt. 7 i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett, og kan påklages under henvisning til § 21 i samme forskrift.

Det innvilges ansvarsrett i henhold til ansvarsoppgaven i saksopplysningene og under henvisning til sentral foretaksgodkjenning for foretakene:

Spennarmering AS
Norgeshus AS
Prima-Hus AS

Det må innhentes godkjenning fra etat teknisk drift – enhet kommunalteknikk på søknaden om tilknytningstillatelse til kommunalt vann- og avløpsnett, og tilknytningsavgift forutsettes betalt i hht. bestemmelse fra driftsetaten. Herunder må det klareres at det er tilstrekkelig fall til den kommunale avløpsledningen, og tilstrekkelig overhøyde for å unngå tilbakeslag i avløpsledningen.

Det må tas kontakt med Nord-Trøndelag E-verk før det igangsettes arbeid på tomte for å få klarlagt beliggenhet av kabel for elektrisitetsforsyning og byggestrøm, få informasjon om krav til jording av bygget, og Televerket for påvisning av eventuell telekabel over eiendommen.

Forslag til høydeplassering i forhold til atkomstveg og omliggende godkjennes i henhold til vedlagte terrengprofil. Utstikking skal foretas av ansvarlig foretak som må søke om godkjenning.

Koordinater i kartsystem euref89 for byggets beliggenhet må innsendes til oppmålingskontoret for inntegning på kartverket.

Det skal betales gebyr for behandlingen av søknaden om tillatelse til tiltak og tilsyn.

Klage:

Dette vedtaket kan påklages etter plan- og bygningslovens § 1-9. Klagefristen er 3 uker fra De har mottatt dette brevet. Eventuell klage rettes til Stjørdal kommune og sendes etat teknisk drift v/enhet arealforvaltning. Forøvrig vises det til forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Steinar Risberg
Overingeniør/sign

Beate Svarlien
Avdelingsingeniør
74 83 39 16

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

Kopi til:
Bjørnar Fossen



STJØRDAL KOMMUNE

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

Prima-Hus AS
Sutterøyg 11
7500 Stjørdal

Deres ref:

Vår ref:
2010/323-11
Bes oppgitt ved henvendelse.

Saksbehandler:
Beate Svarlien

Dato:
21.01.2011

162/426 - Grøtes v 26 - Nybygg bolig - Ferdigattest

Saken er behandlet som vedtaksnr. 67/11 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningsloven § 99 pkt. 1, ferdigattest for nybygg enebolig på eiendommen Grøtesv 26, gnr 162 bnr 426.

Ansvarlig søker har anmodet om midlertidig brukstillatelse, men ihht. kontrollerklæringer er eneste mangel ved tiltaket at garasjen ikke er oppført. Det gis derfor ferdigattest for boligen.

Tidligere saksnr.: Fullmaktsak 94/10 og 223/10

Tiltakshaver: Per Hallan, Nytrøen, 7517 HELL

Søker: Prima-Hus AS, Sutterøyg 11, 7500 Stjørdal

Kontrollansvarlig for utførelsen: Olav Vennatrø

Prima-Hus AS

Spennarmering AS

Stjørdal Rørleggerservice AS

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelsen fra ovennevnte foretak, og det er ingen mangler ved bygget.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. pbl. § 93. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Steinar Risberg
Overingeniør/sign

Beate Svarlien
Avdelingsingeniør
74 83 39 16

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

postmottak@stjordan.kommune.no

www.stjordan.kommune.no

Kopi til:

Per Hallan

Nytrøen 7517 HELL



MERKNADER:

D-1 s. 1 av 1.

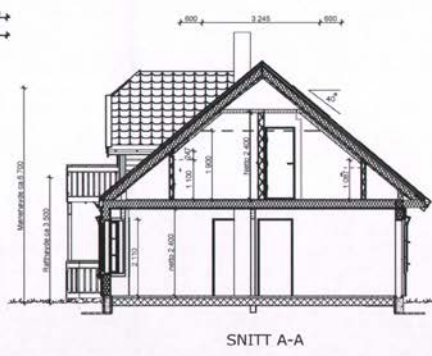
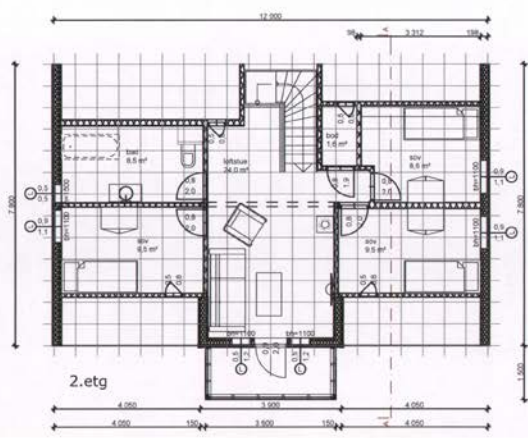
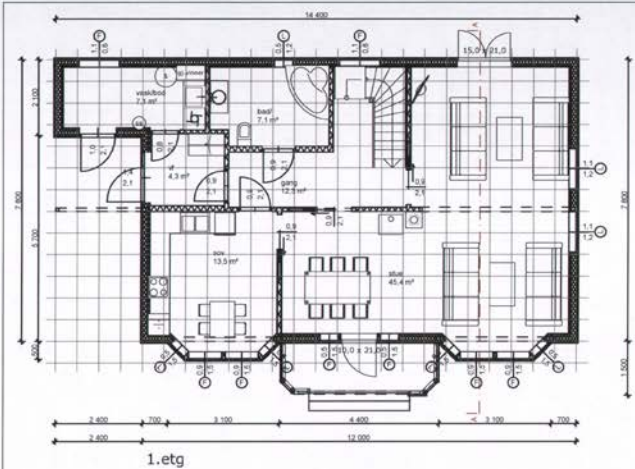
REV:	ANT:	ENDRINGEN GJELDER:	SIGN:	DATE:
TEGNET AV	KONTROLLERT AV		SØKJENT AV	
DaBa	EK			
DATE	DATE	DATE		
08.01.10				
GRUNNPLATE	BPA	BPA		
101,2m²	148,6m²	114,5m²		
G.NR.	B.NR.	FORMAT		
152	426	A3		
PROSJEKT	Elvos rev		PROSJEKTNR.	
TEGNINGEN VISER:	SITKART		TEGNING NR.	
STATUS	Byggemelding		MALESTOKK	
			1:500	
TILTAUSHVER: PER HELLAN				
BYGGEFIRMA:				

ARKIVERT- OG INGENIØRKONTORET IDECON AS, PB 191, 7233 MELHUS, TLF. 72 85 88 51

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT
OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE
TEGNINGEN GJELDER KUN SOM ARBEIDSTEGNING

REV.

E1



MERKNADER:

PROSJEKTERET ETTER TEK.07

(E1)

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER.	SIGN.	DATE.

TEGNET AV	KONTROLLERT AV	DOCKJENT AV
DaBa	EK	
DATE	DATE	DATE
08.01.10		

GRUNNPLATE	BPA	BPA
101,2m²	148,6m²	114,5m²

G.NR.	152	SK.NR.	426	FORMAT	A3
PROSJEKT	Elvos rev			PROSJEKTNR.	10-002
TEGNINGEN VISER:	Plan og snitt			TEGNING NR.	IC-20
STATUS	Byggemelding			MÅLSTOKK	1:100

TELTAKSHVER: PER HELLAN

BYGGEFIRMA:

NORGESHUS
Primahus as

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET IDECON AS, PB 181, 7223 MELHUS, TLF. 72 85 89 01

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT
OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILFATTELSE
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING

REV.



fasade mot nordvest



fasade mot nordøst



fasade mot vest



fasade mot sørøst

MERKNADER:

PROSJEKTERT ETTER TEK.07

E-2

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER:	SIGN.	DATO.
TEGNET AV:		KONTROLLERT AV:		Godkjent av:
Dato:		Dato:		Dato:
08.01.10				
GRUNNPLATE:		BRA:		BVA:
101,2m²		148,5m²		114,5m²

G.NR:	152	BR.NR:	408	FORMAT:	A3
PROSJEKT:	Elvos rev	PROSJEKTNR:	10-002		
TEGNINGEN VISER:	Fasader	TEGNING NR.:	IC-21		
STATUS:	Byggemelding	MÅLSTOKK:	1:100		

TILTAKSHAVER: PER HELLAN

BYGGEFIRMA:



ARKIVERT- OG INGENIØRKONTRET IDECON AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 89 01

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT
OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING

REV.

E-3



EKSISTERENDE TERRENG

NY TERRENGPROFIL

MERKNADER:

E-3

TEGNET AV	KONTROLLERT AV	Godkjent av
DaBå	EK	
DATO	DATO	DATO
08.01.10		

GRUNNPLATE	BRÅ	BYA
101,2m²	148,6m²	114,5m²

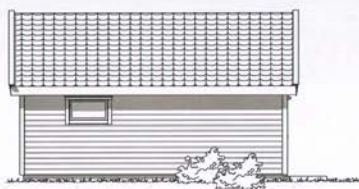
G.NR.	BR.NR.	FORMAT
162	426	A3
PROSJEKT	Elvos rev	PROSJEKTNR.
		10-002
TEGNENGEN VISER	TERRENGSNITT	TEGNING NR.
		IC-23
STATUS	Byggemelding	MALESTOKK
		1:200

TEGNERHVER	PER HELLAN
BYGGEFIRMA	

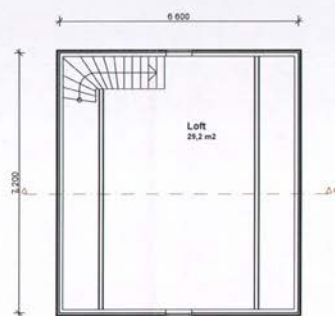
NORGESHUS
Primahus as

ARKIVERT: OG INGENØRKONTORET IDECON AS, PB 191, 7223 MELHUS, TLF. 72 85 99 51	REV.
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHÅVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE	-

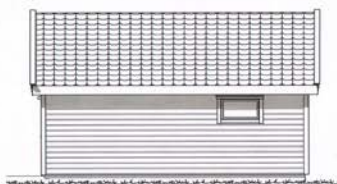
E-4



FASADE MOT VEST



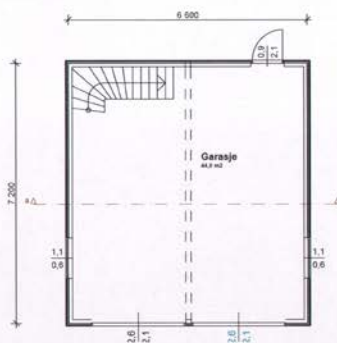
PLAN 1. ETG.



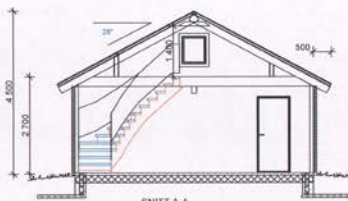
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



LOFTSPLAN



SNITT A-A



FASADE MOT NORD

MERKNADER:

Arealer beregnet etter NS 3940:2007

E-4

TEGNET AV: DeB	KONTROLLERT AV: EK	DATE: 08.01.10
GFF: 44,9	BVA: 49,7	BRA: 47,5
BYGGKOMMUNE: Stjørdal	GAV/BVA: 162/426	NOH: 159,5
		FORMAT: A3

PROSJEKT: GARASJE 15 REV.	PROSJEKTNR.: 10-002
TEGNINGEN VISER: PLANER FASADER OG SNITT	TEGNING NR.: 1-100
STATUS: BYGGMELDINGSTEGNING	MÅLSTOKK: 1:100

TILTAKSHVER: PER HELLAN

BYGGEFERMA: NORGESHUS Primahus as
--

ARKIVERT - OG INGENIØRSTAMPET NORGESHUS AS, PB 141, 7221 MELAND, TLF: 72 85 69 00	REV:
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.	
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 19.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	426	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	337907807	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300136347	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Grøtes vei 26, 7517 HELL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Jøtul	Jøtul F 163

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
27.11.2023	Tilsyn	09.04.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 337907807

BruksenhetId	337939209	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300136348	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus

Bygningsnummer utgått

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 337939209.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.

Renovasjonavgifter

Ref./ordrenr: 1128734

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5035	162	426		

Adresse	Eier
Grotes vei 26, 7517 HELL	Wassether Eiendom As

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs-tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Husholdningsrenovasjon	☒			4		
Slam/septikanlegg	☐					
Samarbeid		☐				
"Veikantdunk"-rabatt		☐				
Tillegg, adgangskontroll NC			☐			
Ekstraservice			☐			
Kjøring privat vei			☐			
Hytte-/fritidsrenovasjon	☐			1		
Redusert gebyr ifbm. søknad	☐					
Fritak (midlertidig)					☐	
Fakt. via borettslag/sameie						☐
Bunntømte/overflatecontainere	☐					
Nedgravde containere (NC)	☐					

Årsgebyr renovasjon: kr. 4003,-

Slamanlegg: kr.

Restanser renovasjon pr 20.01.2026: kr. Oversendt Intrum, saksnummer 43978998

Kommentar:

Dato: 20.01.2026

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Adresse

Grøtes vei 26, 7517 HELL

Dato for energimerking

27.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251580

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300136347

Gårdsnummer

162

Bruksnummer

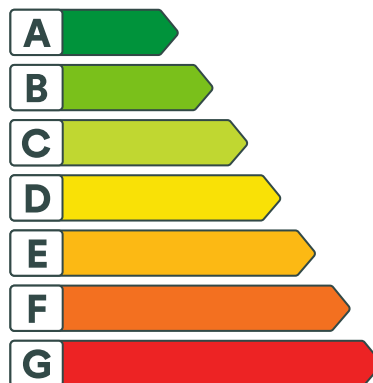
426

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2011

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

130,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

143,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år

22 131 kWh



Grøtes vei 26, 7517 HELL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Grøtes vei 26, 7517 HELL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Grøtes vei 26 - Nabolaget Geving - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Gjevingåsen Linje 70, 116, 430	17 min 1.6 km
Trondheim Værnes	6 min
Trondheim lufthavn stasjon Linje F7, R60, R70	7 min 4.1 km

Skoler

Lånke skole (1-7 kl.) 291 elever, 14 klasser	6 min 3.7 km
Halsen barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 22 klasser	12 min 6.9 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	12 min 6.8 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	13 min 8.3 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	13 min 7.6 km
Aglo videregående skole 8 klasser	19 min 15.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

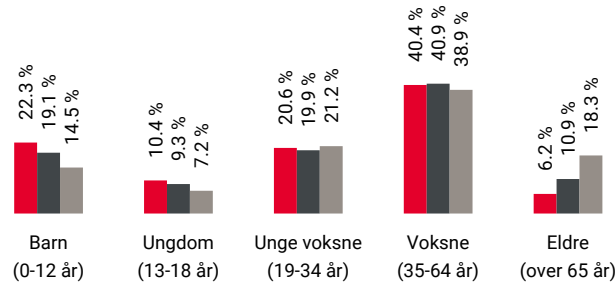
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Geving	1 179	417
Hell	2 198	890
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lånke barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 2.5 km
Maurtua Bhg (1-5 år) 22 barn	6 min 4.1 km
Tønsåsen naturbarnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 4.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Hell	4 min
Coop Extra Hell Søndagsåpent	5 min 3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

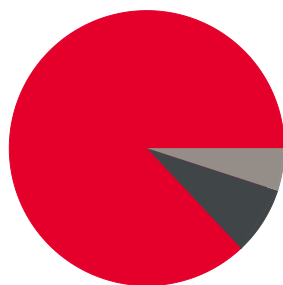
🏊 Lånkehallen 6 min 🚗
Aktivitetshall 3.7 km

🏈 Lånke stadion 6 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 3.7 km

🚴 Hell Treningstudio 4 min 🚗

🚴 Impulse Treningssenter Stjørdal 10 min 🚗

Boligmasse



■ 87% enebolig
■ 8% rekkehus
■ 5% annet

Varer/Tjenester



Hellsenteret

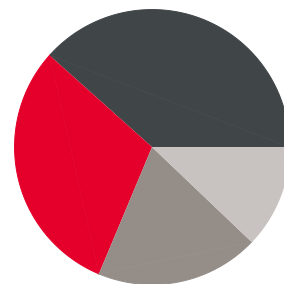
4 min 🚗



Ditt apotek Hell

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



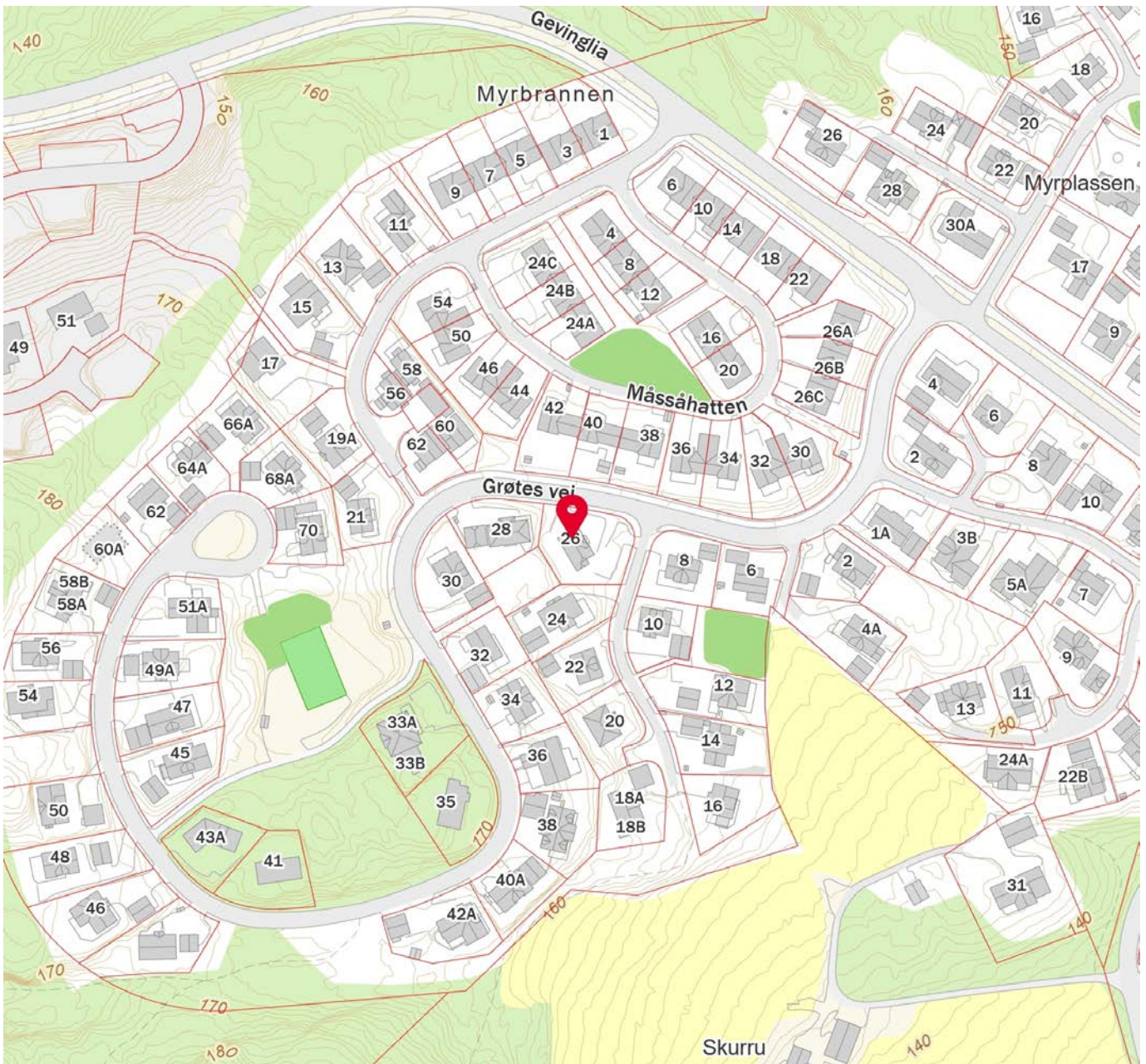
0%

45%

■ Geving
■ Hell
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Grøtes vei 26
7517 HELL

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