



aktiv.

Skeisvegen 478, 7510 SKATVAL

**Pen hytte fra 2018 beliggende i
naturskjønne omgivelser rett ved
Lomtjønna | 2 soverom + hems |
Solrikt**



Eiendomsmegler

Håvard Geving

Mobil 934 26 363

E-post havard.geving@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Omkostn.: Kr 26 140,-
Total ink omk.: Kr 1 016 140,-
Selger: Ole Jørgen Børseth
Geir Johan Einang
Olav Håkon Skjelstad

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 51/51 kvm
Tomtstr.: 851.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 341, bnr. 32
Oppdragsnr.: 1704260014

Din nye fritidseiendom?

Aktiv Eiendomsmegling v/Håvard Geving presenterer Skeisvegen 478

Dette er en tiltalende hytte fra 2018 beliggende i fredelige omgivelser på Langstein, Skatval. Bygningsmassen er i god forfatning og er lite brukt. Eiendommen passer ypperlig for deg som vil prioritere natur, jakt, fiske og for øvrig nyte det enkle hyttelivet skjermet for støy og masse ferdsel.

Verdt å merke seg:

Lekker beliggenhet like ved vannkanten ved Lomtjønna
Inneholder entrè, bod, 2 soverom, stue, kjøkken og romslig hems
25 kvadratmeter med veranda med takoverbygg
Gode solforhold med Lomtjønna rett sør for eiendommen - Veranda sør og vestvendt
Fiskevann samt muligheter for jakt i området
Skiløyper i nærheten på vinters tid
Et ypperlig område for tur og rekreasjon

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	25
Egenerklæring	26
Tilstandsrapport	31
Tegninger hytte	45
Ferdigattest	51
Kart	52
Rapport feier	53
Nabolagsprofil	55
Budskjema	63

Fakta om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 kvm

BRA totalt: 51 kvm

TBA: 25 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 kvm Entre, bod, 2 soverom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023+AC2024. 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. 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

851.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig selveiet hyttetomt hovedsaklig bestående av naturtomt.

Beliggenhet

Eiendommen har en naturskjønn og idyllisk beliggenhet på Langstein. Eiendommen ligger ca. 500 meters gange unna vei og parkering som sørger for fredelige og stille omgivelser og man har fra eiendommen utallige turmuligheter i umiddelbar nærhet året rundt. Blant annet finnes flere fiskevann, områder for jakt samt skiløyper på vinters

tid. Eiendommen ligger også rett ved Lomtjønna med muligheter for bading og oppholdsplasser ved vannkanten. Det er kun ca. 25 minutters kjøring fra Stjørdal sentrum og ca. 1 time fra Trondheim.

Adkomst

Følg E6 nordover fra Stjørdal og kjør til du får avkjøring mot Langstein på høyre side, under jernbanebrua skiltet mot Skei. Følg veien videre i ca. 6,3 kilometer og ta så til venstre, også her skiltet mot Skei. Følg gårdsvei videre til høyre i ca. 5 km. Her finnes felles parkeringsplass og herfra går det sti frem til eiendommen. Ca. 500 meters gange fra parkering og frem til hytta. Adkomst vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Nærområdet består av noen få fritidseiendommer. Langstein for øvrig med spredt enebolig- og gårdsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Nikolai Halse

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av pappshingel. Beslag, renner og nedløp i plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass samt glass med kittfals. Malt entrédør med glassfelt og sikkerhetslås. Balkongdør med karmen av tre og 2-lags glass. Veranda med bjelkelag etablert på søyler i betong og innfesting i veggliv, belagt med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjoner. Boligen har etasjeskiller i trekonstruksjoner etablert på pilarer av betong, fundamentert på ukjent grunn.

Oppsummering av avvik:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler kontrollert avrenning fra takrenne ved sør-vestlig hjørne på bolig.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er avvik: Ved visuell kontroll av innvendige flater er det ingen indikasjoner på avvik ved konstruksjonen. Ved visuell inspeksjon bemerkes det overflateslitasje samt begynnende råte i vindskier.

Innvendig - Rom under stubbloft (VIL BLI UTBEDRET FØR OVERTAKELSE)

Det er avvik: Det bemerkes svikt i stubbloftsplate i området under entrédør.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Utover åpning av vinduer er det ikke etablert løsning for lufting i boligen

Kjøkken - Hovedetasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det bemerkes svelleskader i nedre del av enkelte fronter. Kjøkkenet er utover dette vurdert å være i bruksmessig god stand uten nevneverdig bruksslitasje.

Kjøkken - Hovedetasje - Stue/kjøkken - Avtrekk:

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Innhold

Hytte: Entre, bod, 2 soverom, kjøkken og stue samt hems (ikke målbar pga lav takhøyde). Utgang til terrasse. I tillegg kommer utedo.

Standard

Innvendig rombeskrivelse:

Entré: Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av trepanel.

Bod: Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av trepanel.

Stue/kjøkken: Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av trepanel. Innredning: folierte skrog med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket utslagsvask. Frittstående gasskomfyr.

Soverom(begge): Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av trepanel.

Hems: Heltre furugulv. Vegger og himling av trepanel.

Overordnet faglig vurdering av takstmann:

Eiendommen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

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.

Parkering

Det medfølger ikke fast garasje eller parkeringsplass, men er opparbeidet oppstillingsplasser som feltet benytter, ca. 500 m unna.

Solforhold

Eiendommer byr på gode solforhold med en sør- og vestvendt beliggenhet.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

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

Det er ikke innlagt strømforsyning i hytten, oppvarming via ved- og gassfyring.

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 990 000

Omkostninger kjøper

990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

24 750 (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))

26 140 (Omkostninger totalt)

43 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

45 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 016 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 033 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 035 840 (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 234 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekker gebyr feiing: 234,- (fakturert beløp i 2025).

Informasjon om eiendomsskatt

Stjørdal kommune har pt. ikke eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 10 935 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er for inntektsåret 2024.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter må det påregnes kostnader til renovasjon (Årsgebyr renovasjon 2026 kr. 2 421,-), forsikring, tv/internett, kostnad til privat veilag, brøyting/strøing av vei (betalt ca. kr. 1 500,- per vintersesong), hytteforeningskontingent og for øvrig vedlikeholdskostnader som normalt.

Årlig velforeningsavgift

Kr 500

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Høgrya Hytteforening med pliktig medlemskap.

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.

Sameienavn

Høgrya Hytteforening og Kallåveien SA veilag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 341, bruksnummer 32 i Stjørdal kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende anmerkninger etter rapport fra Brannforebyggende avdeling etter tilsyn 08.07.25:

- Det mangler takstige/taktrinn
- Det mangler røykvarsler
- Det mangler dokumentasjon på ildsted

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

GRUNNDATA

2011/518498-1/200 04.07.2011 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5035 GNR: 341 BNR: 13

2018/71409-1/200 01.01.2018

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1714 GNR: 341 BNR: 32

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22.02.2018. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.02.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vei, vann og avløp. Det er etablert en utedo på eiendommen som ikke er ferdigstilt. Eiendommen inngår som en del av Kallåveien SA som er et veilag som drifter den private adkomsten frem mot eiendommen med årlig kostnad kr. 700 for hytteeierabonnement.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel – Stjørdal hvor arealet er avsatt til fritidsbebyggelse (område F10).

Eiendommen er videre omfattet av Høgrya hytteområde, hvor formålet i

reguleringsplanen er angitt som jord- og skogbruk.

Det pågår arbeid med ny kommuneplan (Kommuneplanens arealdel 2022), hvor planen per dags dato har status som planforslag.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende og fremtidige reguleringsbestemmelser.

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 deknings salg 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

Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 750 Utleggsgebyr

14 900 Markedspakke

15 900 Tilretteleggingsgebyr

2 750 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 100 Utlegg fotograf

3 973 Utlegg kommunale opplysninger

5 250 Utlegg oppgjørshonorar

15 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag 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

28.04.2026













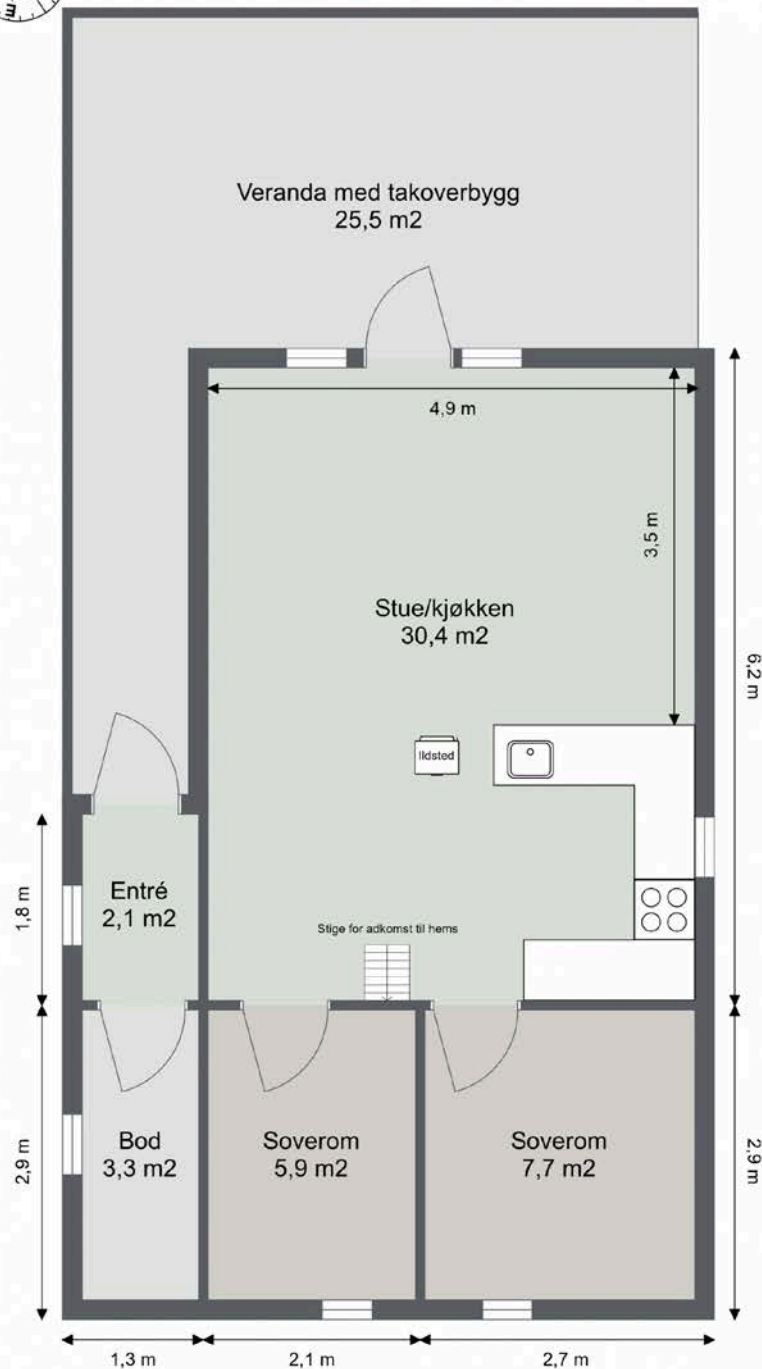






Vedlegg

Skeisvegen 478 Hovedetasje



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.



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

Geir Johan Einang

Olav Håkon Skjelstad

Ole Jørgen Børseth

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Skeisvegen 478

7510 Skatval

5035-341/32/0/0



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?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 setningskader 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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Skeisvegen 478 , 7510 SKATVAL

 STJØRDAL kommune

 gnr. 341, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 22258-1097

Referansenummer: IZ3723

Autorisert foretak: HALSE TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Nikolai Halse



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

A handwritten signature in blue ink that reads "Nikolai Halse".

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.
Beslag, renner og nedløp i plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass samt glass med kittfals.
Malt entrédør med glassfelt og sikkerhetslås. Balkongdør med karmen av tre og 2-lags glass.
Veranda med bjelkelag etablert på søyler i betong og innfesting i veggliv, belagt med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har og himlinger avtrepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Lukket ildsted med isolert stålpipeline med overgang til isolert stålpipeline over tak.
Bygningen har kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.
Fastmontert stige for adkomst til hems.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket utslagsvask. Frittstående gasskomfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boigen har naturlig oppdriftsventilasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har etasjeskiller i trekonstruksjoner etablert på pilarer av betong, fundamentert på ukjent grunn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

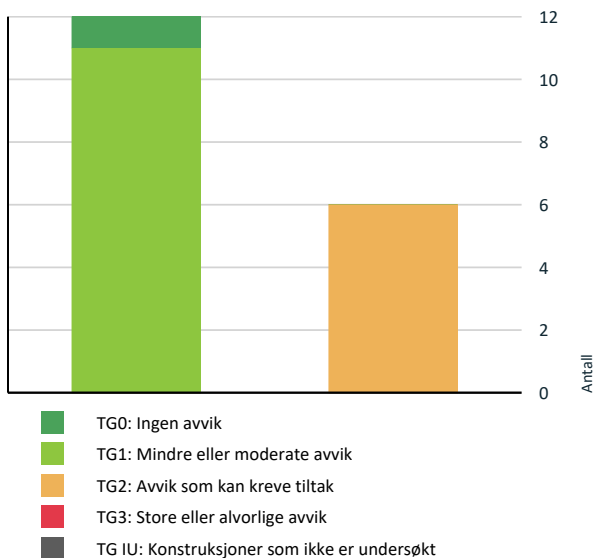
Fritidsbolig

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Ved visuell kontroll av innvendige flater er det ingen indikasjoner på feil eller avvik. Ved utvedning inspeksjon er det påvist overflateslitasje og begynnende råte i vindskier.

! Innvendig > Rom under stubbloft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes svikt i stubbloftsplate i området under entrédør.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Utover åpning av vinduer er det ikke etablert løsning for lufting i boligen.

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det bemerkes svelleskader i nedre del av enkelte fronter. Kjøkkenet er utover dette vurdert å være i bruksmessig stand uten nevneverdig bruksslitasje.

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler kontrollert avrenning fra takrenne ved sør-vestlig hjørne på bolig.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er avvik:

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Rekreasjon og fritidsaktiviteter.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Deler av kledning på nord-vendt fasade er ikke renskjært og ligger nært terreng.

Årstall: 2018

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Ved visuell kontroll av innvendige flater er det ingen indikasjoner på feil eller avvik. Ved utvedning inspeksjon er det påvist overflateslitasje og begynnende råte i vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tiltak i form av overflatebehandling og utskifting av råteskadet treverk må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2018

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i plastbelagt stål. Nedløp med avrenning til terreng.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler kontrollert avrenning fra takrenne ved sør-vestlig hjørne på bolig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Forholdet utsetter fasade for økt fuktbelastning som på sikt vil redusere konstruksjonens levetid, montering av nedløpsrør er anbefalt.

TG 1 Veggkonstruksjon



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass samt glass med kittfals.

Årstall: 2018

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt entrédør med glassfelt og sikkerhetslås. Balkongdør med karmen av tre og 2-lags glass.

Årstall: 2018

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda med bjelkelag etablert på søyler i betong og innfesting i veggliv, belagt med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjoner.

Årstall: 2018

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene og himlinger avtrepanel.

Årstall: 2018

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført måling med egnet instrument. Måling er utført på tilfeldig sted og totalt avvik i stue/kjøkken er målt til 8 mm og 11 mm. Det er ikke registrert avvik utover toleransekrav.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Lukket ildsted med isolert stålpipeline med overgang til isolert stålpipeline over tak. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feiveesen.

Årstall: 2018

TG 2 Rom under stubbloft

Beskrivelse

Bygningen har kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes svikt i stubbloftsplate i området under entrédør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet fører til luftlekkasje og varmetap i bjelkelag som kan føre til innvendig kondens. Forholdet skal i følge selger utbedres før salg.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fastmontert stige for adkomst til hems.

Årstall: 2018

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket utslagsvask. Frittstående gasskomfyr.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det bemerkes svelleskader i nedre del av enkelte fronter. Kjøkkenet er utover dette vurdert å være i bruksmessig stand uten nevneverdig brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering over kokesone på kjøkkenet.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet. For fritidsboliger uten strøm anses naturlig ventilasjon som et relevant referansenivå. Løsningen gir imidlertid begrenset ventilasjon, og eventuelle tiltak må vurderes samlet under punktet "ventilasjon".

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Utover åpning av vinduer er det ikke etablert løsning for lufting i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller i trekonstruksjoner etablert på pilarer av betong, fundamentert på ukjent grunn.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

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

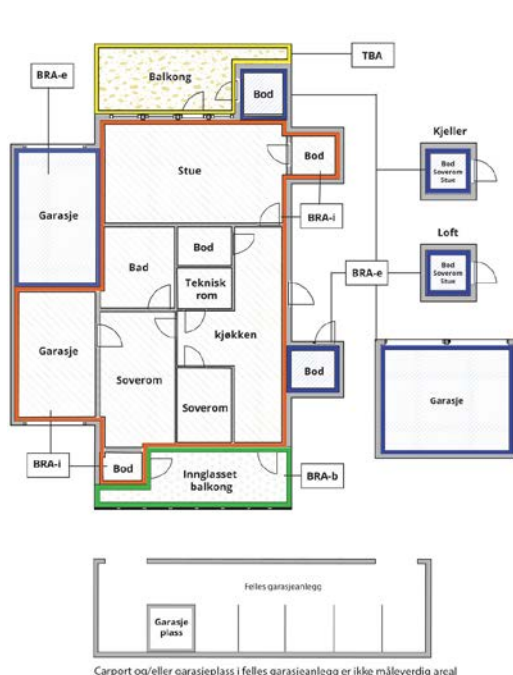
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	51			51	25
SUM	51				25
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, entré, bod		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023+AC2024. 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. 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 samsvarer med dagens utforming av boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Nikolai Halse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	341	32		0	851.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skeisvegen 478

Hjemmelshaver

Einang Geir Johan, Skjelstad Olav Håkon, Børseth
Ole Jørgen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende ved Lomtjønna på Skatval, i Stjørdal kommune.

Adkomstvei

Adkomst via privat bomvei og offentlig gangsti.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendom bestående av naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.03.2026		Finnes ikke		Nei
Plantegninger	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	28.04.2026	Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede taksmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Plantegning	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	28.04.2026	

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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.

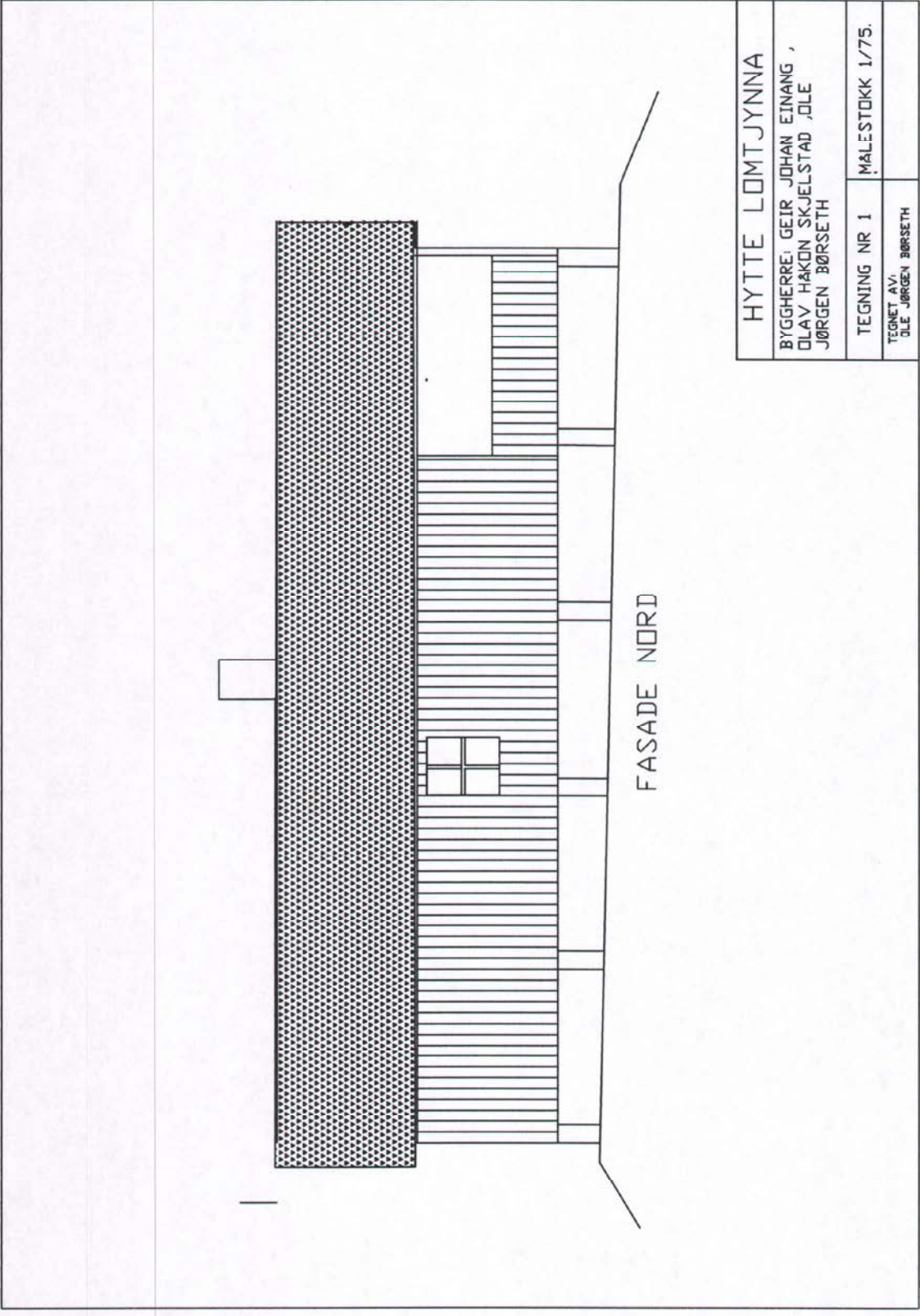
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

Personvern

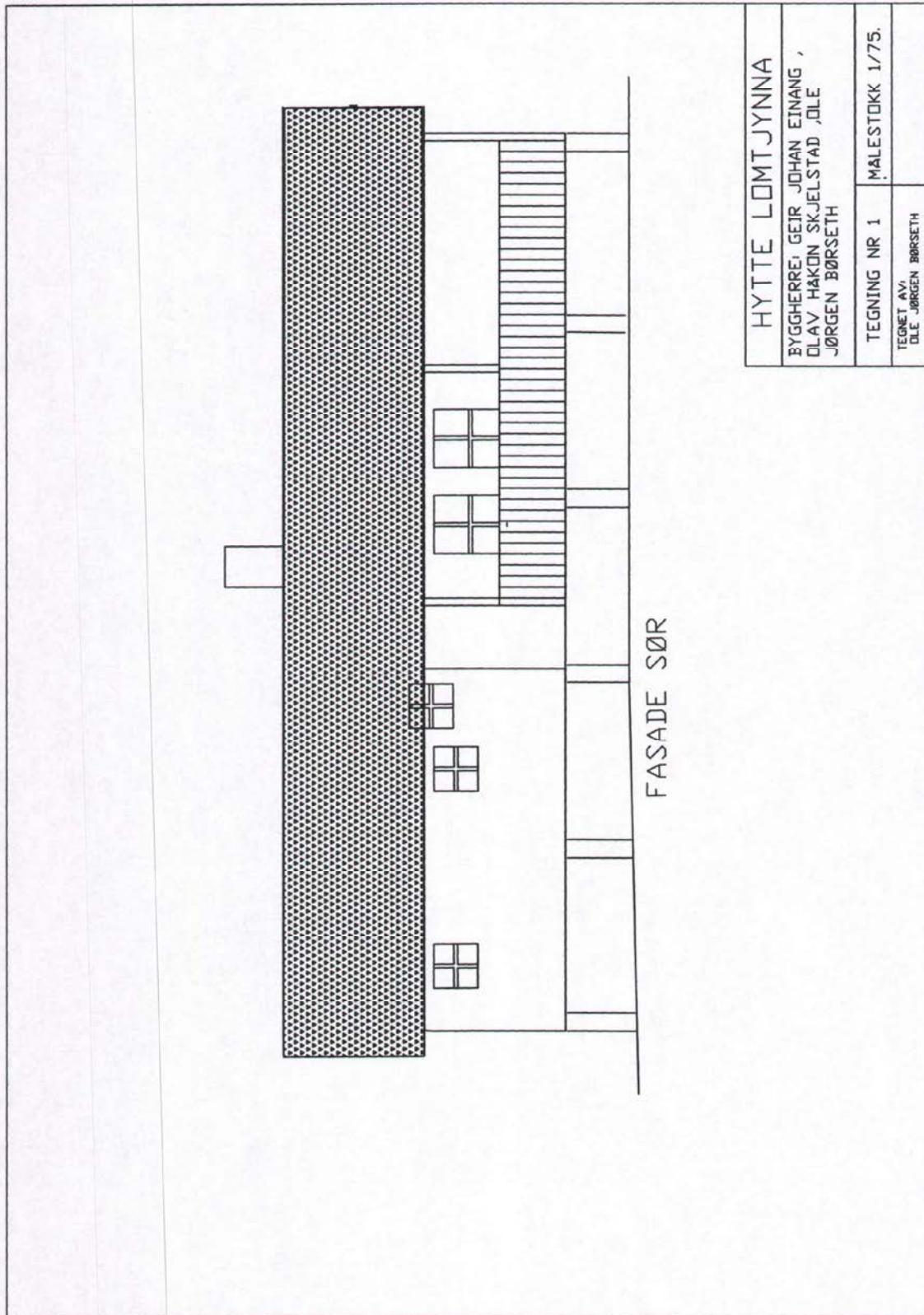
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

E6



FASADE NORD

HYTTE LOMTJYNNA	
BYGGHERRE: GEIR JOHAN EINANG, DLAV HÅKON SKJELSTAD, OLE JØRGEN BØRSETH	
TEGNING NR 1	MALESTOKK 1/75.
TEGNET AV: OLE JØRGEN BØRSETH	



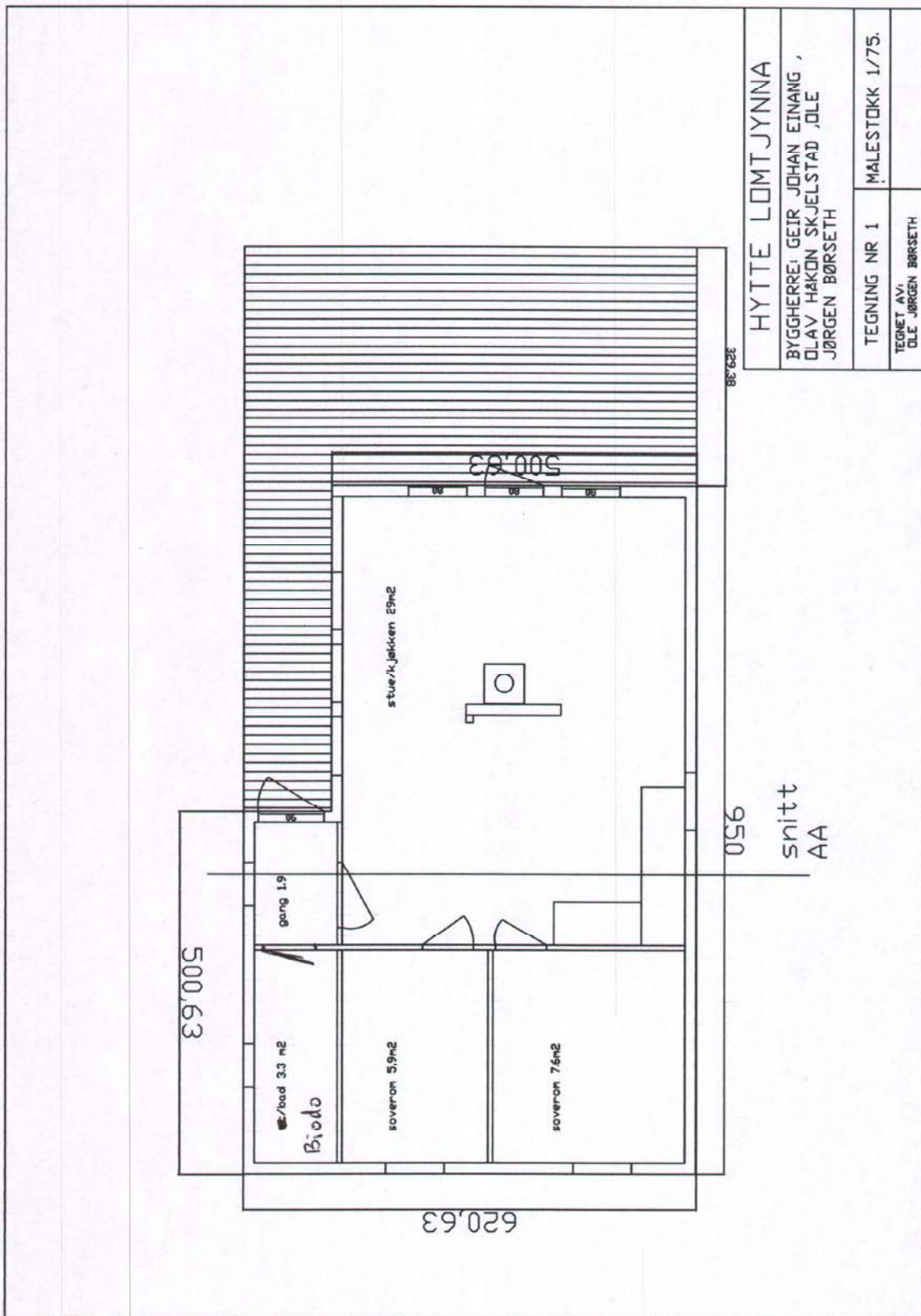
FASADE SØR

HYTTE LOMTJYNNA

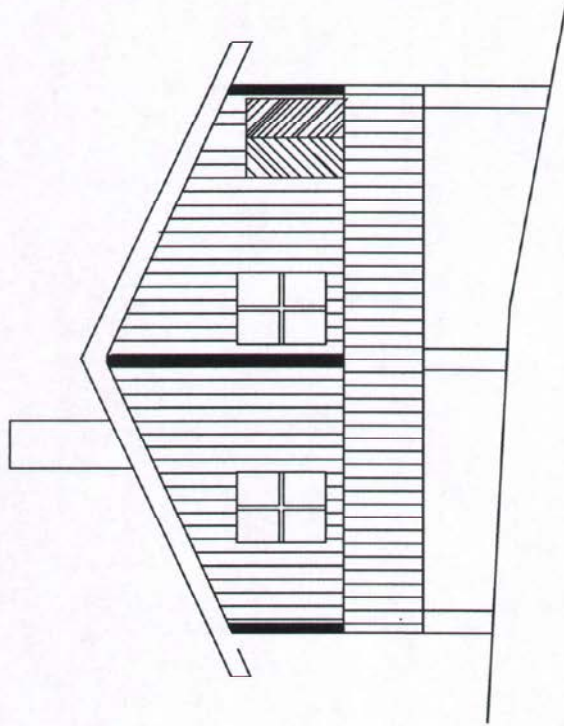
BYGGHERRE: GEIR JOHAN EINANG ,
OLAV HÅKON SKJELSTAD ,OLE
JØRGEN BØRSETH

TEGNING NR 1	MALESTOKK 1/75.
TEGNET AV: OLE JØRGEN BØRSETH	

E6



E3



FASDADE VEST

HYTTE LOMTJYNNA

BYGGERE: GEIR JOHAN EINANG ,
OLAV HAKON SKJELSTAD ,OLE
JØRGEN BØRSETH

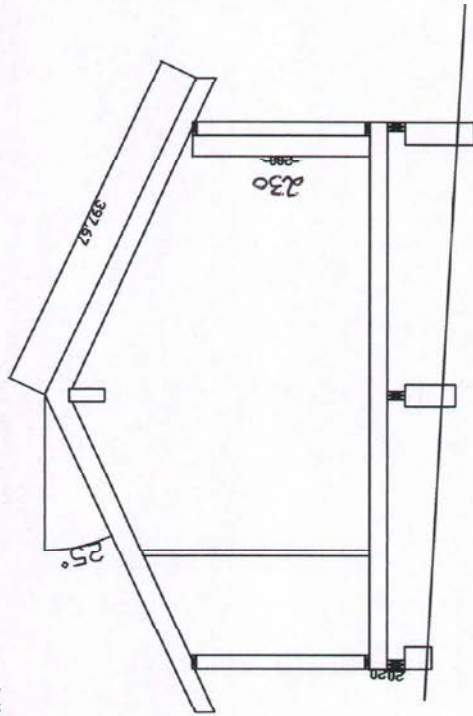
TEGNING NR 1

MALESTOKK 1/75.

TEGNET AV:
OLE JØRGEN BØRSETH

E4

Snitt AA



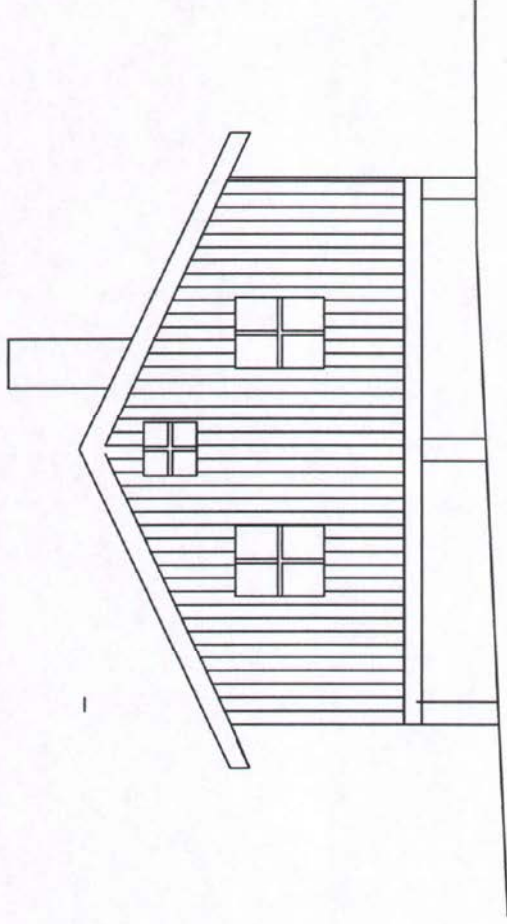
HYTTE LØMTJYNNA

BYGGERRE: GEIR JOHAN EINANG ,
OLAV HAKON SKJELSTAD ,OLE
JØRGEN BØRSETH

TEGNING NR 1 MÅLESTOKK 1/75.

TEGNET AV:
OLE JØRGEN BØRSETH

E1



FASADE ØST

HYTTE LOMTJYNNA

BYGGERRE: GEIR JOHAN EINANG ,
OLAV HAKON SKJELSTAD ,OLE
JØRGEN BØRSETH

TEGNING NR 1 MALESTOKK 1/75.

TEGNET AV:
OLE JØRGEN BØRSETH

Geir Johan Einang
Mellomriksvegen 1695
7520 Hegra

Deres ref:

Vår ref:
2010/4688-5
Bes oppgitt ved henvendelse

Saksbehandler:
Ann Kristin Røkke

Dato:
22.02.2018

341/32 - Skeisv 478, 7510 Skatval -nybygg hytte - ferdigattest.

Saken er behandlet som vedtaksnr. 121/18 etter delegert myndighet fra komite plan.

Søknad om ferdigattest for nybygg hytte på eiendommen gnr 341 bnr 32 er mottatt 19.2.2018.

Tidligere vedtaksnr.: 450/10 datert 12.8.2010
Tiltakshaver: Geir Johan Einang, Ole Jørgen Børseth og Olav Håkon Skjelstad
Søker: Geir Johan Einang
Ansvarlig for utførelsen: Olav Håkon Skjelstad
Ole Jørgen Børseth
Geir Johan Einang

Det er bekreftet fra søker at tiltaket er ferdigstilt, og tilfredsstillende kravene for ferdigattest. Det er videre bekreftet at det er ingen mangler ved tiltaket, og at det ikke er utført søknadspliktige endringer. Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd, utstedes ferdigattest for Nytt bygg - hytte på eiendommen gnr. 341 bnr. 32, Skeisv 478.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d.

Med hilsen enhet arealforvaltning

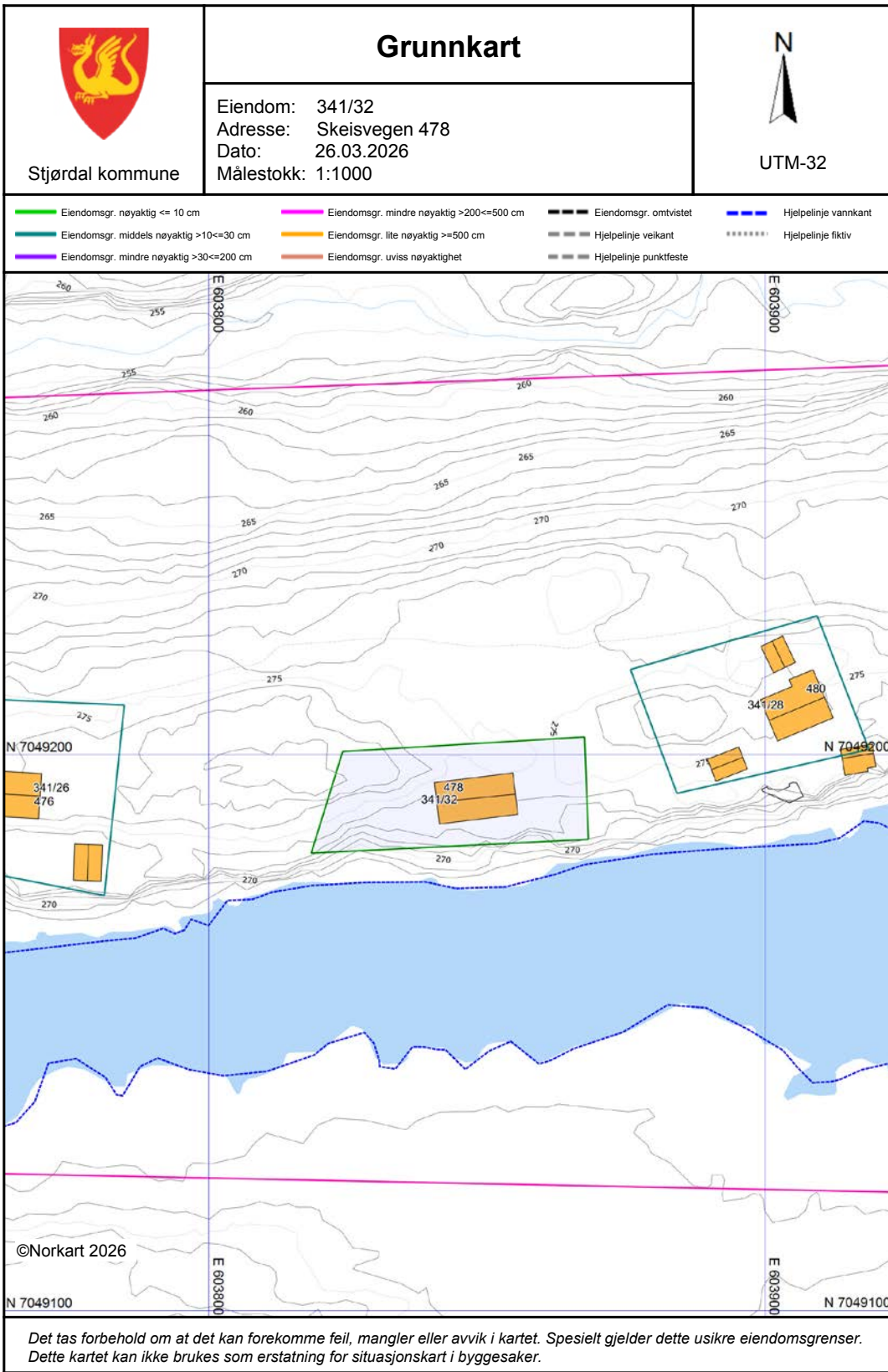
Anniken Hastadklev/sign
Fagleder byggesak

Ann Kristin Røkke/sign
saksbehandler
74 83 35 00

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

Kopi til:
Ole Jørgen B Okkelberg
Olav Håkon Skjelstad

Borråsvegen 14 7520 Hegra
Skjelstadmarkvegen 813 7520 Hegra





Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 26.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	341	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	384275771	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300233083	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Skeisvegen 478, 7510 SKATVAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted	Jøtul	Jøtul 600

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
08.07.2025	Tilsyn fritidsbolig	08.07.2025	Feiing fritidsbolig

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Bruksenhet
Type avvik	Takstige/taktrinn mangler

Type	Detaljer
------	----------

Avvik	Bruksenhet
Type avvik	Røykvarsler mangler

Type	Detaljer
Avvik	Ildsted - Plassering: Stue. Type: Lukket ildsted. Produsent: Jøtul . Modell: Jøtul 600
Type avvik	Mangler dokumentasjon på ildsted

Informasjon for bruksenhetId 384275771

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.

Nabolagsprofil

Skeisvegen 478

Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	14.3 km
🚆 Åsen stasjon Linje R70	6.3 km
🚗 Åsen bensinstasjon Linje 635	6.3 km
🚗 Åsen E6 Linje 635	6.4 km

Avstand til byer

Stjørdalshalsen	12.7 km
Trondheim	37.2 km

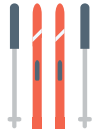
Ladepunkt for el-bil

🚗 Aasen Sparebank	6.4 km
🚗 Best Hegra	10.2 km

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 565 m
- 109 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Torsbustaden Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 17.6 km
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Stjørdal Golfklubb	11.2 km
Hegra Festning	12.2 km
Bowlinghallen	12.4 km
Eikra Gård	14 km

Sport

⚽ Vårtun stadion Fotball, friidrett	4.2 km
⚽ Skjelstadmark oppvekstsenter Aktivitetshall, ballspill	4.3 km
🏊 Åsen Treningssenter	6.5 km
🏊 3T- Stjørdal	12.7 km

Dagligvare

Spar Hegra Post i butikk, PostNord	10.3 km
Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	12.1 km





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktsgenering 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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Skeisvegen 478
7510 SKATVALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håvard GevingTelefon: 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 viderefordlet 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