

PROAKTIV

Privat og idyllisk
småbruk i Lånke



SØRSIDEVEGEN 167 & 169



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sørsidevegen 167, 7517 HELL

Gnr./Bnr.: Gnr. 108, bnr. 34, i Stjørdal kommune

Prisantydning: 6.800.000,-

Omkostninger: 188.990,-

Totalpris: 6.988.990,-

Kommunale avgifter: 27.900,-

Boligtype: Småbruk

Byggeår: 1967

Rom/soverom: 4/6

BRA: 566 m²

BRA-i: 566 m²

Garasje/Parkering: Oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt: 21452.2 m²

Energimerker: Oransje E (167) Gul D (169)

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Intervju med selger
12	26	62	70
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
76	77	86	128
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattester
154	162		
Leiekontrakt	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Veldig fornøyd med min megler Christer A. Pedersen.”

“Meget hyggelig, profesjonell og imøtekommende megler. Alltid tilgjengelig, flink til å følge opp både før og etter salg. Har allerede anbefalt Christer videre og vil komme til å gjøre det ved neste anledning også!”

Navn Anne-Kristine Døving Øye

“Aldri sett en person som brenner så mye for jobben sin, han satte seg inn i salgsobjektet, og solgte den med hjertet.”

“Jeg er meget fornøyd med Proaktiv. Jeg fikk et supergodt førsteinntrykk, og Christer stilte alltid forberedt, hadde en meget god strategi, var alltid ærlig og var meget god på kundekontakt. Christer fulgte opp alle og gjorde de til interessenter, selv de som i utgangspunktet hadde avskrevet boligen. Anbefaler Christer på det sterkeste!”

Navn Alexander Waagenes

“Alltid PROAKTIV!”

“Ryddig og enkelt. Klar med alt av nødvendig informasjon rundt kjøp av bolig, og har svar på stort sett alle spørsmål. Veldig enkel å forholde seg til!”

Navn Tore Flø Johnsen

“Effektiv og god gjennomføring av salget.”

“Ved første møte følte jeg at megler var til å stole på. Lokal tilhørighet var viktig for meg. Fikk inntrykk av at megler kjente markedet godt, noe som viste seg å være positivt for resultatet. Megler var alltid tilgjengelig eller tok raskt kontakt. Jeg følte at vi ble hørt i spørsmål vi stilte. Megler ga god informasjon om gangen i salget, og ga oss gode råd underveise i prosessen.”

Navn Sidsel Andersen Eide

“I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig.”

“Imøtekommende og svært hyggelig megler. Følte oss svært godt ivaretatt, og ble imponert av jobben som ble lagt ned. Bildene, annonsen og prospektet overgikk alle forventninger! I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig, og den ble solgt mye raskere enn gjennomsnittstiden for området på den tiden. Vil uten tvil anbefale C. Pedersen til andre, og dersom vi skal selge igjen er vi ikke i tvil om valg av megler”.

Navn Anniken Lindgjerdet

“Alltid Tilgjengelig!”

“Topp service og oppfølging hele tiden. Meget seriøs og dyktig megler.”

Navn Jan Halvor Halvorsen

“Ingenting ble overlatt til tilfeldighetene.”

“«Christer er en utrolig dyktig megler. Han er profesjonell til fingerspissene og loset oss stødig gjennom hele salgsprosessen på en hyggelig og ryddig måte der ingenting var overlatt til tilfeldighetene. Jeg kan på det varmeste anbefale å benytte Christer som megler”.

Navn Lise Skaaraas

“Effektiv oppfølging fra Christer sin side gjorde at vi fikk god tillit til ham og vi følte oss veldig trygge på at salget ble gjennomført på best mulig måte.”

“Gjennom hele salgsprosessen følte vi oss veldig godt ivaretatt av Christer og Proaktiv Eiendomsmegling. Allerede fra første møte følte vi at Christer hadde en god strategi, samt veldig god kunnskap om boligmarkedet og hvordan vi best mulig kunne presentere boligen”.

Navn Karin Ruø Hofstad

“Best i test!”

“Jeg er vanligvis ikke en person som kliner på med masse store ord og klisjeer, men i denne sammenhengen er det berettiget. Formidabel innsats og presentasjon over all forventning!”

Navn Odd Arve Røed

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder: **Christer A. Pedersen**



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder
Mobil: 910 06 616
E-post: cap@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Christer begynte meglerkarrieren i 2012, og var med på etableringen av vårt lokalkontor på Moholt i 2013. Han gjorde seg raskt bemerket som en dyktig og proaktiv megler, og fikk i løpet av kort tid tildelt partnerskap i selskapet.

Gjennom karrieren har han fått en rekke utmerkelse for sine gode prestasjoner knyttet til både omsetning og meget høy kundetilfredshet.

Christer legger sin yrkes stolthet i det å skreddersy strategier for hvert enkelt boligsalg, og følger opp både kjøper og selger tett gjennom hele prosessen. Det er slik han sørger for å være en investering for sine oppdragsgivere.

Småbruket ligger landlig og idyllisk til på Lånke. Samtidig er det sentralt med korte avstander til skole, Lånkehallen, kunstgressbane, barnehager og turområder. Fra eiendommen er det knapt 3 minutter til Hell senteret.

Eiendommen består av et hyggelig tun med 2 hus, låve og stor gårdsplass med plass til flere biloppstillingsplasser. Låven byr på rikelig med oppbevaringsplass i flere boder, samt plass for vinterlagring av båt, bil med mere. Eier har leid ut areal for vinterlagring. I tillegg er låven innredet med bar og sittegrupper for festlige lag.

Kårboligen er for tiden leid ut for kr 15 000,- pr. mnd.

Hovedboligen er innholdsrik med full kjeller, romslige oppholdsrom og 4 soverom.

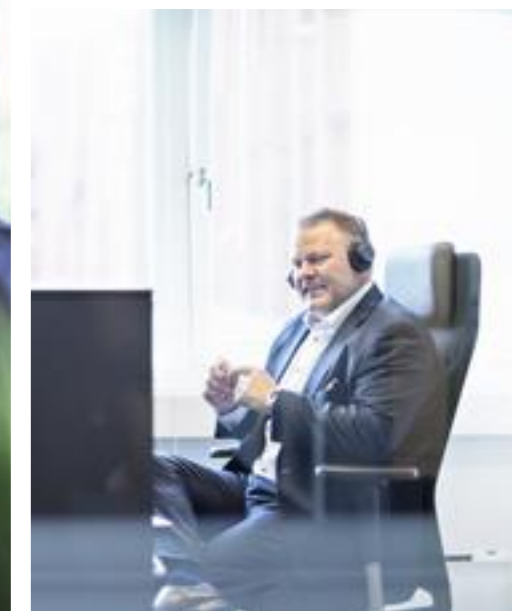
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder **Christer A. Pedersen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.

Livet på Sørsidevegen 167 & 169

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

Kommer til å savne at det er så godt med plass og lite innsyn fra naboer. Store muligheter til å utfolde seg med hva enn måtte ønske.

Selger: Øystein

Når kjøpte du eiendommen?

Mai 2024.

Hva var avgjørende for at du valgte å bosette deg her?

Det var hjemgården som ble tilgjengelig for kjøp.

Har det blitt gjort noe med boligen etter at du kjøpte?

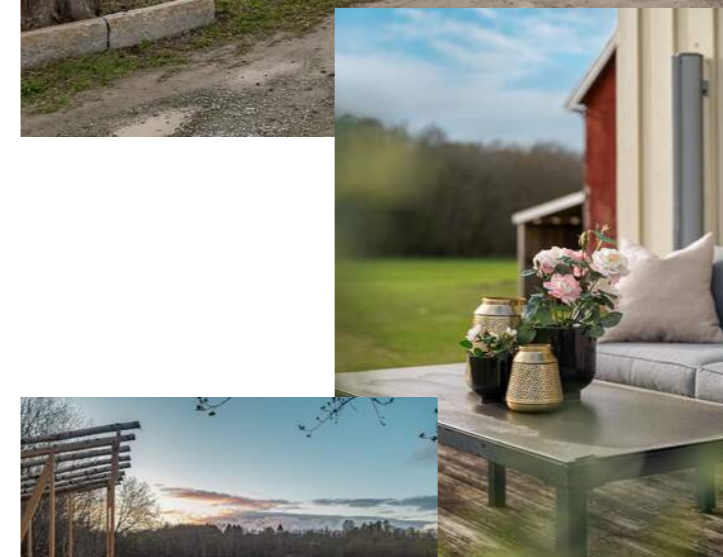
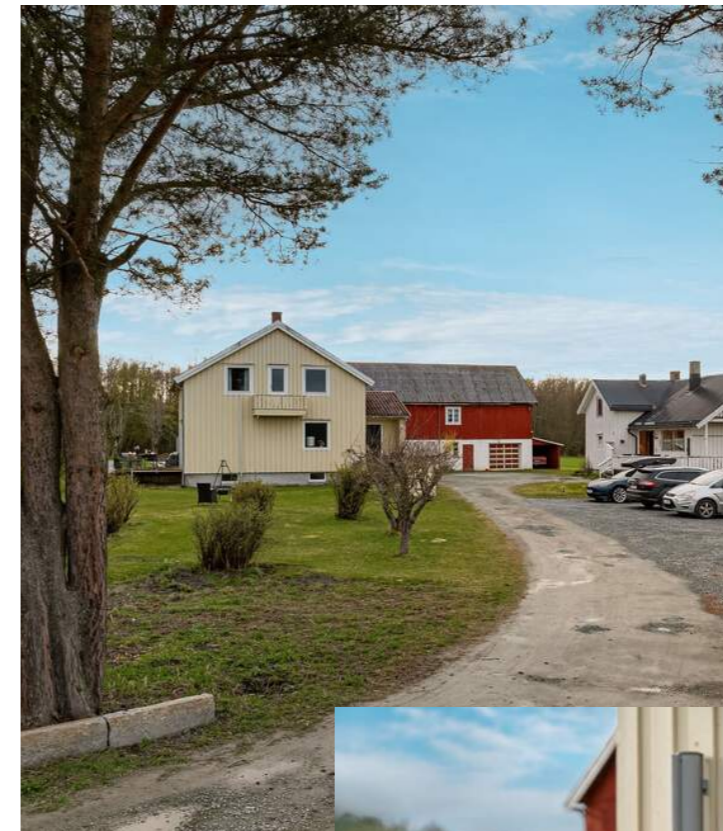
Omtrent samtlige rom har blitt malt i 2026. Kjøkken har blitt malt, servant har blitt byttet og benkeplater oppgradert. Det er også satt inn en ny stekeovn. Badekar ble satt inn i 2024. Det ble lagt varmemefolie under nytt laminatgulv på stue og kjøkken i 2025. Utarbeidet ny parkeringsplass i 2025.

Hvorfor skal du flytte/selge?

Skal flytte nærmere skolekretsen til barna.

Hva har du likt spesielt godt med boligen?

Stor tomt med mange muligheter. Drømmen om småbrukslivet lever. Landlig, men sentralt. God plass og avstand til nabogårder. Barna kan leke fritt ute med mange muligheter for utfoldelse. Spille fotball på stor plen, bygge trehytter i skogen, fiske i elva, gå på ski og ellers leke seg fritt. God plass til parkering og oppbevaring i låve. Her har det blant annet vært en tanke at låven kan utarbeides og benyttes som blant annet selskapslokale. Robotklipper som tar seg av alt av plenklipping. Mulighet for gratis hogging av ved pga. skog skygger på dyrket mark. Utleid kårbolig med leieinntekt på kr 15.000,- i mnd. Kjellerstue hvor barna kan ha sin egen ungdoms-avdeling. I gamledager har kjellerstua vært brukt til utleie, hvor leietaker har delt felles toalett og bad med utleier. Min tanke har vært å bygge om og lage en egen utleiedel med eget bad, kjøkken og soverom i kjeller.



Hva kommer du til å savne mest?

At det er så godt med plass og lite innsyn fra naboer. Store muligheter til å utfolde seg med hva enn man måtte ønske. Her er det ingen andre begrensninger enn kreativiteten.

Hva har du likt best med området?

Fin beliggenhet. Landlig, men fortsatt veldig sentralt. Her bor man fredelig og uforstyrret. Rolig nabolag. Kort vei til barnehager, skole, idrettsanlegg, fine turområder og nærbutikk (Coop extra). Enkel tilkomst til eiendom. Det er kort vei inn til Stjørdal sentrum, men Trondheim er også innen kort rekkevidde, da man enkelt kan sette seg en halvtime på toget og være fremme. Ikke noe problem med pendling.

Hvordan er naboene?

Trivelig naboer som gjerne slår av en prat.

Hvordan er solforholdene?

Gode solforhold, egentlig året rundt. På sommerstid har man sol fra morgen til kveld. På vinterstid er det også ganske unikt at sola gløtter innom når vi bor så langt nord som vi gjør.

Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vintrene er fine, med relativt lite snø. Når det er snøfall er det supert for barna å leke seg ute, og her kan man gjøre alt fra å gå på ski på jordet, til å bygge hopp og ake ned ned låvebrua. Når våren kommer begynner det å bli grønt, og alt av bærbusker og trær begynner å spire og blomstre. Her er det bare å sette i gang for de med grønne fingre. Sommeren er herlig, med gode solforhold og vi trives godt med å kunne boltre oss på god plass og uten noen forstyrrelser. Man kan også begynne å så frukter av bærbusker og trær, hvor vi har både ripsbær, solbær, stikkelsbær, rabarbra og epler. I fjor var jeg i det kreative hjørnet og laget også en batch med min egen stikkelsbærvin. Ganske så unikt spør du meg :-). Høsten er også fin, hvor man kan ha kvelder ute ved bålpanna og det er heller ikke langt til fine turområder å boltre seg på.

Kan du beskrive eiendommen med 3 ord?

Landlig, sentralt, muligheter.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.



VELKOMMEN TIL "NORDTUN"

Eiendommen består av to boliger og en låve samlet rundt et tradisjonelt tun.

Parkering

Oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomtestørrelse

21 452 m²

Beskrivelse av tomt

Ifølge gårdskart fra NIBIO består eiendommen av ca. 18,2 dekar fulldyrka jord, 0,5 dekar produktiv skog, 0,3 dekar "annet markslag" og 2,4 dekar bebygd areal. Gårdskartet ligger vedlagt salgsoppgaven for full oversikt over arealene.

Byggemåte

Eneboligen er oppført i to etasje med kjeller. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et saltak som er tekket med eternittplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer med 2-lags glass.

Kårboligen er oppført i to etasjer med kjeller.

Hovedkonstruksjonen er oppført med en kombinasjon av tre og murkonstruksjon, og er utvendig kledd med trekledning og malt murpuss. Taket er et saltak som er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er montert vinduer med 2- og 3-lags glass.

Låven er oppført i to etasjer og fremstår som en eldre driftsbygning med tradisjonell konstruksjon. Bygget er hovedsakelig oppført i tre, med bærekonstruksjon bestående av stolper, bjelker og sperrer. Taket har saltaksform og er tekket med eternittplater.

Eternittplater kan inneholde asbest og bør behandles deretter. Bygningen bærer preg av alder og naturlig slitasje, og det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelle oppgraderinger for å opprettholde funksjon og sikker bruk. Låven er, utover denne generelle beskrivelsen, ikke nærmere tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommene. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligene og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best.

I rapporten fremgår det at hovedboligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 1
TG1: 5
TG2: 17
TG3: 1

Bygningsdeler med TG3

Baderomsoverflater: TG settes med bakgrunn i at det er benyttet gulvskinne rundt dusjsonen som hindrer at eventuelt lekkasjevann kan renne uhindret til sluk. Dette medfører økt risiko for vannspredning og fuktskader ved lekkasje.





Bygningsdeler med TG2

Drenering: TG settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd og det vil være større risiko for nedsatt funksjon i tiden som kommer.

Rom under terreng: TG er satt med bakgrunn i at det er ved hulltaking i utforet yttervegg under bakkenivå registrert fuktverdier over faregrensen for utvikling av skader.

Balkong/terrasse/platting: TG settes med bakgrunn i at det er registrert vesentlig overflateslitasje og enkelte sår/skader. Videre bemerkes at det er registrert stedvis begroing og alder på tekking på balkong har passert forventet brukstid.

Vinduer og dører: TG settes med bakgrunn i registrert aldringsslitasje, herunder falmet overflatebehandling, morkne pakninger og sprekker i treverk.

Yttervegger: TG settes på bakgrunn av at det er registrert aldrings- og værslitasje på utvendig kledning.

Skorstein over tak: TG settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte sprekker og noe begroing på skorstein over tak.

Takkonstruksjon og loft: TG settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på treverk på kaldloftet.

Taktekking: TG settes med bakgrunn i at taktekking har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn: TG settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm.

Ildsted/skorstein: TG settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper har ofte behov for rehabilitering grunnet alder og slitasje. Vanlige problemer er sprekker, forvitring og dårlig trekk. Montering av moderne ildsteder kan også medføre kondensproblemer.

Avløpsrør: TG settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger: TG settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Varmesentral: TG settes med bakgrunn i at både alder og servicehistorikk er ukjent.

Varmtvannsbereeder: TG settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Bad (membran, tettesjikt og sluk): TG er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Bad (ventilasjon: TG settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til standarden.

Vaskerom: TG settes med bakgrunn i at rommet har passert over halvparten av forventet brukstid. Det er videre registrert rørgjennomføringer i gulv som ikke er tilfredsstillende tettet, samt at rommet kun har naturlig ventilasjon.

I rapporten fremgår det at kårboligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 0
TG1: 5
TG2: 14
TG3: 2

Bygningsdeler med TG3

Balkong/terrasse/platting: TG settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis råteskader på terrassebord og rekkverk.

Bad: TG settes med bakgrunn i at det er et eldre bad med synlig overflateslitasje.

Bygningsdeler med TG2

Drenering: TG settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring.

Grunnmur og fundament: TG settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmur.

Krypkjeller: TG settes med bakgrunn i at det er registrert manglende fuktsikring mot grunn i krypkjeller og begrenset adkomst.

Rom under terreng: TG settes med bakgrunn i at det er registrert tegn til fuktvandring i grunnmur.

Vinduer og dører: TG settes med bakgrunn i registrert aldrings slitasje, herunder falmet overflatebehandling og sprekker i treverk. Videre bemerkes at det er registrert punktert vindu.

Yttervegger: TG settes med bakgrunn i at det er registrert overflateslitasje og begrenset lufting av stående trekledning.

Skorstein over tak: TG settes med bakgrunn i at det er registrert slitasje og stedvis mosevekst.

Taktekking: TG settes med bakgrunn i at taktekking og undertak har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn: TG settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm.

Ildsted/skorstein innvendig: TG settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering som følge av alder og slitasje. Typiske forhold er sprekkdannelser, forvitring og redusert trekk. Bruk av moderne ildsteder kan også medføre økt risiko for kondensproblematikk.

Toalettrom: TG er satt på bakgrunn av at rommet kun har naturlig ventilasjon, noe som ikke anses som tilstrekkelig i henhold til gjeldende standard.

Avløpsrør: TG settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger: TG settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Varmesentral: TG settes med bakgrunn i at både alder og servicehistorikk er ukjent.

Tilstandsrapportene er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Tirsdag, 21. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

"Det har tidligere dryppet litt av rør i skap under vasken på bad, men bare når man skrudde på vannet i vasken. Rør er byttet nylig av Bremseth VVS. Utekran har dryppet litt vann året rundt, pga. gammel utekran, samt at stoppekranen til utekranen stengte ikke helt av vannet. Nå er utekran byttet og stoppekran er byttet ut med ny stoppekran med dreneringsventil for å tømme røret for vann før vinteren. Utført av Bremseth VVS. En gammel vask på vaskerommet ble nylig fjernet. Den var ikke helt funksjonibel og ikke i bruk.



Et avløpsrør til en tidligere utslagsvask på vaskerommet fikk seg et lokk. Utført av Bremseth VVS."

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
"1999: Det ble laget nytt bad. Før var det eget toalett og eget bad. Rommene ble slått sammen til et rom. Det ble lagt flis på gulv og vegger. Ny baderomsinnredning."

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
"1996: Min onkel (jobbet for Hent) hjalp min far med arbeidet. Etterisolert, ny bordkledning og nye vinduer. Ny ytterdør og verandadør."

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
"Det er observert fukt på mur i det ene hjørnet mot øst. Dette pga. utekran rett på utsiden som har drypt litt vann i flere år. Det ble montert ny stoppekran med dreneringsventil til utekran og ny utekran ble montert nylig i 2026."

Er det utført arbeid med drenering?
"Etter hva jeg har hørt så har de brukt elvegrus rundt huset som dreneringsmasse og teglsteinsrør."

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

"(1) Utstikksrøret til gråvannet som skal gå inn til midten av septikkummen har knekt av slik at ekskrementer lettere kan tette gråvannsrøret. Bestilte ekstra tømning to ganger i 2025, men ved siste tømning spylte de opp dreneringsrøret til gråvannet og siden har jeg ikke bestilt tømning. Vil anbefale å høre om de kan spyle opp røret til gråvannet innimellom. Det har ikke vært noe tilbakeslag av kloakk inn i huset. Det er også planer om å gå sammen med naboene om å bestille en felles pumpekumme som har avløp til kommunal kloakk. Snakket med naboene om dette i 2025, ikke hørt noe mer om dette i 2026. Men estimert pris for å koble seg på kan bli ca. 200 000 kr. Kommunen sier også at om ca. 5 år så blir det krav om at alle må koble seg på kommunal kloakk. (2) 2025: Det ble satt inn ny kjøkkenkumme med blandebatteri og avløpsrør under kjøkkenbenken."

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
"Ovn på stue i 1. etg. ble fjernet og hull til pipe ble murt igjen. Det er også murt igjen hull i pipe etter ovn i 2. etg. Ovnen i kjeller er ikke godkjent slik den er montert i dag."



Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

"Det hendte seg at det kunne komme inn mus i boligen da jeg var liten. Men etter huset ble etterisolert og det ble lagt ny bordkledning i 1996, så har vi ikke sett mus i boligen. Det er observert muselort oppe på mørkeloftet, men uvisst om dette er fra tiden før 1996."

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåkravende tiltak?

"Det ble etablert ny parkeringsplass i 2025 for å unngå at biler kjører inn på gården/tunet."

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

"Det har vært reguleringsplaner i 20-30 år nå om at det en gang kan komme en vei i nærheten eller over deler av tomten. Ny anmodning - mindre grenseendring for Reppesleiret naturreservat i Stjørdal kommune. Hensikten er å kunne sanere en usikret planovergang med å lage vei langs jernbanesporet til et hus på andre siden av skogen. Om dette blir noe av så vil nok veien gå delvis inne på jordet parallelt med jernbanesporet. Kommunen sier også at om ca. 5 år så kan det bli krav om at alle må koble seg på kommunal kloakk. Det er to gamle avvik fra feier som ikke er lukket. Det ene er at pipeløpet (i hus 167) har to sider som er kledd igjen i hver etasje. Monterer man stålrør i pipen så er det godkjent å ha to sider som er kledd igjen. Det andre er at stigen på taket på kårboligen (hus 169) ikke er godkjent. Den skal i dag være skrudd fast i taket. Ny koster rundt 10 000 kr."



TRADISJONELL LÅVE MED MANGE BRUKSMULIGHETER

Låven byr på rikelig med oppbevaringsplass i flere boder, samt plass for vinterlagring av båt, bil med mere. Eier har leid ut areal for vinterlagring. I tillegg er låven innredet med bar og sittegrupper for festlige lag.



Her får man en sjelden kombinasjon av privatliv, areal og fleksibilitet, samtidig som det er kort avstand til Hell senteret og videre mot Stjørdal med øvrig servicetilbud.





HOVEDHUS OG KÅRBOLIG MED GODE MULIGHETER

Eiendommen består av to separate boliger som gir fleksible bruksmuligheter for både familie, generasjonsbolig eller utleie.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligenene og ta for oss alle rom. Vi starter med
hovedboligen som passer ypperlig for barnefamilier

Innhold

Eiendommen har en attraktiv og skjermet beliggenhet langs Sørsidevegen i Stjørdal, omgitt av vakre jordbruksarealer og spredt gårdsbebyggelse. Her bor man landlig og fredelig, med god avstand til naboer og svært lite trafikk - perfekt for deg som ønsker ro, plass og nærhet til naturen. Området byr på et åpent og solrikt kulturlandskap med flott utsikt mot omkringliggende åser, skogholt og dyrket mark. Samtidig som man bor landlig og idyllisk til, så ligger eiendommen sentralt til med korte avstander til alt av daglige funksjoner. Du får det beste fra begge verdener, tilbaketrukket samtidig som du er nær det meste. Til eksempel tar det knapt 3 minutter med bil til Hell senter, og barna har sykkelavstand til både skole, Lånkehallen og kunstgressbane.

Eneboligen er oppført i 1967 men er oppgradert siden. Inne er hovedetasjen nymalt og tidsriktig med lyse materialvalg. Hovedetasjen består av inngangsparti, gang, stue med flere oppholdssoner, kjøkken bad og vaskerom. Det er trappeløp opp til loftsetasje hvor du finner 4 romslige soverom. I kjelleren er det rikelig med lagringsplass i flere boder. Et disponibelt rom er innredet som kjellerstue men ikke søkt bruksendret og er på papiret kun godkjent for oppbevaring. Dette er en fin familiebolig som gir albuerom for en god familie. Mange vil nok bli forelsket i utearealene der det er en stor gressplen for fotballspilling, lek og morro. På utsiden av boligen er det en flott terrasse med svært gode solforhold.

Gårdsplassen er stor og byr på mange biloppstillingsplasser samt plass til å stelle med vasking av både biler, sykler og motorsykler om ønskelig. Her er mye boltreplass for den motorinteresserte. Det er i tillegg etablert ekstra areal med parkeringsmuligheter rett innenfor innkjørselen til tunet.

Kårboligen er for tiden leid ut for 15 000,- per mnd. Kårboligen går over 2 etasjer over kjeller og består av stue, kjøkken, bad og soverom i 1. etasje. Loftstue, gang og soverom i 2. etasje samt bodareal i kjeller.

I låven finner du boder, garasjer og lagringsareal. I 2. etasje av låven er det innredet som festlokale med bar og sittegrupper. Et hyggelig og artig sted for private samlinger og låvefest.





Areal

Hovedbygg
- BRA-i: 221 kvm
- TBA: 28 kvm

Låve

- BRA-i: 199 kvm

Kårbolig

- BRA-i: 146 kvm
- TBA: 31 kvm

Totalt BRA: 566 kvm

Totalt TBA: 59 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Våningshus: Knekott og plassbygde garderobeløsninger er ikke medregnet som målbart areal grunnet lav takhøyde. Det er videre vurdert at arealene ikke inkluderes som ALH, da de er adskilt fra tilstøtende rom med vegg og dør/luke.

Oppvarming

- Elektrisk
- Varmepumpe
- Ved

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 17 585 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattestene er vedlagt salgsoppgaven.

Modernisering og påkostninger

2024: Ny induksjonsovn i kårbolig
2025: Ny induksjonsovn m/innebygd airfryer i hovedbolig
2026: Utekran med ny stengekran m/dreneringsventil







GJENNOMLYS OG INNBYDENDE

I 2025 ble stue og kjøkken oppgradert med varmemefolie og 1-stavs laminatgulv. I 2026 ble veggene malt, og uttrykket er blitt lysere og mer moderne. Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp og bidrar til en åpen romfølelse, samtidig som de gir utsyn mot landlige omgivelser.



PRAKTISK KJØKKEN

Kjøkkenet fremstår som trivelig og funksjonelt med klassisk hvit innredning, rikelig skapplass og gode arbeidsflater. Det er medfølgende hvitevarer i form av kombiskap, oppvaskmaskin og induksjonskomfyr (2025).





FLISLAGT BADEROM FRA
1999. BADEKARET BLE
INSTALLERT I 2024.



VASKEROM

Lyst og praktisk vaskerom med effektive arbeidsflater og plass til det meste.



Soverommene er samlet i 2. etasje, som gir en naturlig avskjerming fra oppholdsrommene i hovedetasjen. Boligen har totalt fire soverom, med imponerende arealer på henholdsvis 10 kvm, 10,5 kvm, 14 kvm og 16 kvm.













INNHOLDSRIK KJELLERETASJE

I kjelleren er det flere boder og rikelig med lagringsplass. Her finner du også en innredet kjellerstue. Rommet er dog ikke bruksendret og er ikke godkjent som rom for varig opphold.

KÅRBOLIG

Kårboligen er i dag utleid for 15 000 kr/mnd. Kårboligen går over 2 etasjer over kjeller og består av stue, kjøkken, bad og soverom i 1. etasje. Loftstue, gang og soverom i 2. etasje samt bodareal i kjeller.







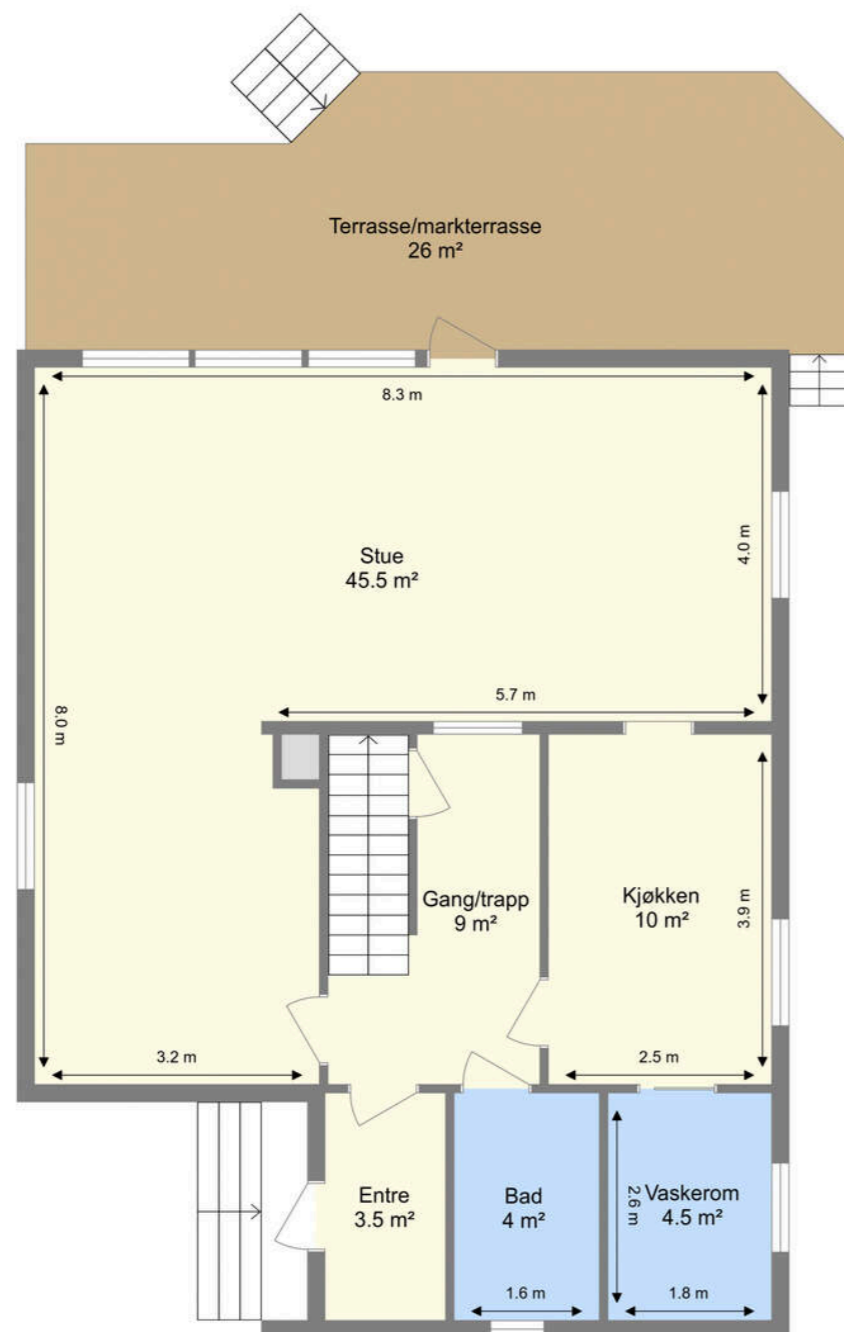
Sørsidevegen 167
Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

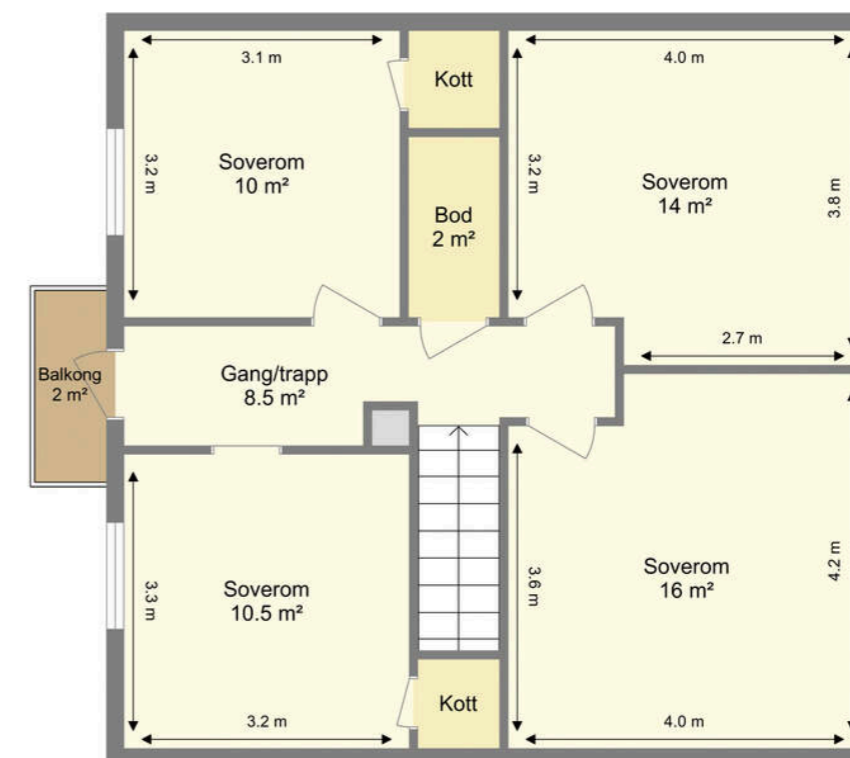
PLANTEGNINGER HOVEDBOLIG

Sørsidevegen 167
1. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

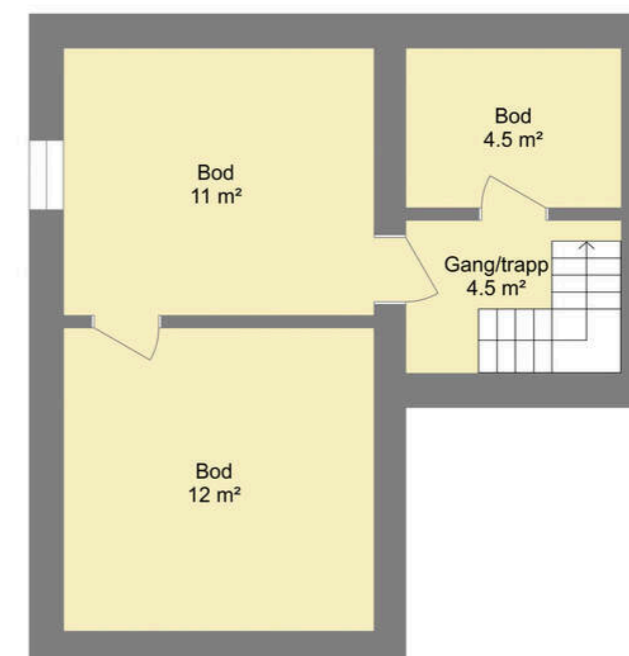
Sørsidevegen 167
2. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

PLANTEGNINGER KÅRBOLIG

Sørsidevegen 169
Kjeller



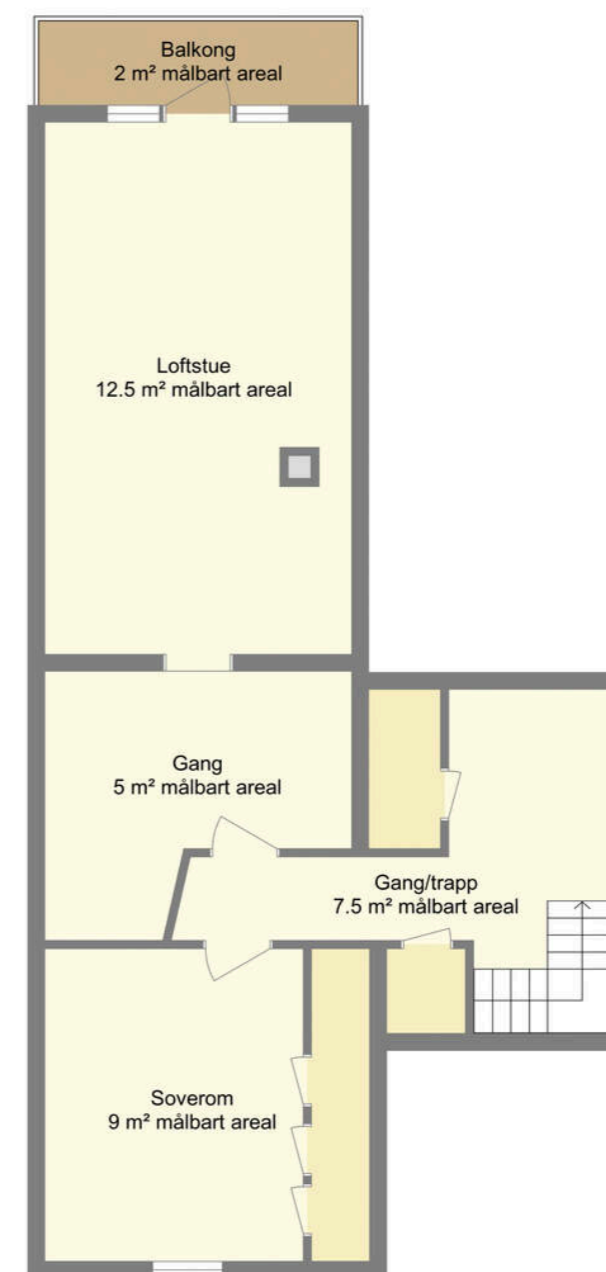
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Sørsidevegen 169
1. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Sørsidevegen 169
Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.172.713,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.690.850,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer gebyr for vann, septik, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

- Renovasjon kr 5 030,-
- Slam/septik kr 2 379,-
- Vann kr 14 911,-
- Feiing kr 1 287,-

Overnevnte beløp er basert på informasjon mottatt fra kommunen og kan avvike ved fremtidig fakturering.

Kommunale avgifter

27.900,-

Velforening

Selger opplyser at det ikke eksisterer noe formelt veilag. I 2025 ble det diskutert å opprette dette for bedre organisering av vedlikehold. Tidligere har vedlikehold skjedd ved felles innkjøp av subbus.

Info formuesverdi

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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne eiendommen vil være kommunale avgifter, tv/bredbånd, strøm og forsikring.

Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:

- Kommunale avgifter kr 16 200,-
- Renovasjon kr 11 700,-
- Strømutgifter kr 26 000,- (inkl. nettleie)
- Forsikring hovedbolig kr 12 226,-
- Forsikring kårbolig kr 13 614,-
- Forsikring låve kr 2 595,-
- Tv/bredbånd kr 9 324,-

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og vil derfor variere.

Diverse

Det foreligger en jordleieavtale som medfølger eiendommen. Kjøper overtar forpliktelser og vilkår som det står i jordleieavtalen datert 17.10.2024. Leiearealet er på 18,2 dekar og skal i følge kontrakten benyttes til grasdyrking. Leieavgiften er avtalt til kr 4277,- pr. år. Leien reguleres i samsvar med landbruksdirektoratets årlige reguleringer og forfaller halvårlig med forfall 1. april og 1. oktober hvert år. Avtalen gjelder fra den 1.1.2025 til den 31.12.2034. Leieavtalen gir ikke rett til oppsigelse. Jordleieavtalen ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Byggene er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukertilatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 1. januar 1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Det foreligger en godkjent byggemelding for oppføring av tilbygget datert 12. mai 1986.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot de byggegodkjente tegningene av eneboligen og det bemerkes at rom benevnt som "blindkjeller" i dag er tatt i bruk som bod. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kfr. megler for ytterligere informasjon.

Videre bemerkes det at det kun foreligger tegninger av tilbygget i 1. etasje i kårboligen. Tegninger for øvrige etasjer foreligger ikke, og de fremlagte tegningene har begrenset angivelse av rombenevnelse. Det er derfor ikke mulig å fastslå om dagens bruk er i samsvar med opprinnelig godkjenning. Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere redegjørelse.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

11.02.2022 - Dokumentnr: 166303

Avtale om siktrydding ved planovergang mellom eier av gnr/bnr 108/34 og Bane Nor. Avtalen gjelder vegetasjons- og siktrydding samt rett til å foreta nødvendige terrenginngrep og fjerning av konstruksjoner i siktsonen for planovergangen. Bane NOR gis med dette fremtidig rett til å holde dette området ryddet for all sikthinder ved planovergangen på den delen av grunneiers eiendom som er avvist på vedlagte kartskisse datert 16.11.2021. Bane NOR gis samtidig rett til adkomst over eiendommen for å sikre nødvendig friskt. Videre kan Bane NOR etter oreigningsloven § 2 nr. 17 ekspropriere nødvendig grunn og rettigheter for å ivareta sikkerheten ved jernbanen. Avtalen er vedlagt salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF(R) - areal for nødvendige tiltak for landbruk, natur, friluftsliv, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Stjørdal kommune opplyser at det kun tillates tilretteleggingstiltak for friluftslivet og å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

I forslag til ny KPA i Stjørdal kommune er eiendommen forslått avsatt til LNFR-SB (landbruks-, natur- og friluftsområder med spredt boligbebyggelse). Dette er areal i kommuneplanens arealdel som er satt av til landbruk, men hvor det også åpnes for å bygge spredte boliger for å styrke bosettingen i mindre sentrale strøk. I ny KPA er det også avsatt/inntegnet framtidig trasé for sykkelveg over deler av eiendommen. Traseen fremgår av overordnet planforslag, og endelig plassering, omfang og eventuell gjennomføring vil avklares i senere planprosess.

Eiendommen ligger innenfor følgende hensynssoner:

- byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- båndlegging etter lov om naturvern

Kjerneinformasjon

Eiendommen ligger også innenfor gul støysone i henhold til retningslinje T-1442. Gul støysone er en vurderingszone hvor det kan forekomme moderat støbelastning. Dette innebærer ikke byggeforbud eller at eiendommen er uegnet til boligformål, men at støyforhold skal vurderes ved eventuell ny bebyggelse eller vesentlige tiltak.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Avløp håndteres via privat septikanlegg. Selger opplyser at kommunen har informert om at det kan bli aktuelt med krav om tilkobling til offentlig avløpsnett innen cirka 5 år. Kjøper gjøres oppmerksom på at eventuell fremtidig tilknytning kan medføre kostnader til blant annet prosjektering, gravearbeider, tekniske installasjoner, tilknytningsavgifter og offentlige gebyrer.

Eiendommen har adkomst via privat vei fra offentlig vei. Det foreligger ingen tinglyst veirett.

Adgang til utleie

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

Kårboligen er i dag utleid for 15 000 kr/mnd inkludert vann og avløp. Avtalen ble inngått 1. juli 2025 og opphører til en av partene sier det opp i henhold til avtalt oppsigelsestid, som er 3 måneder.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.dsa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Fordi eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

Driveplikt

Eiendommen er underlagt driveplikt i henhold til jordlova § 8. Dette innebærer at jorda skal drives enten av eier selv eller ved bortleie til andre som kan oppfylle driveplikten. Driveplikten er varig og gjelder uavhengig av eiers bruksvilje eller -evne, og trer i kraft umiddelbart ved overtakelse. Det stilles ikke krav om personlig drift, men det må sørges for at jorda blir drevet på en måte som er forenlig med god landbruksdrift.

Manglende oppfyllelse av driveplikten kan medføre at kommunen iverksetter tiltak etter jordlova, som for eksempel pålegg om drift eller tvangsutleie. Driveplikten gjelder fulldyrket jord på eiendommen. Gårdskart er vedlagt salgsoppgaven.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
170 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

171 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
188 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 971 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 988 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven.

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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

Kjerneinformasjon

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøpet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Øystein Sandstad

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglere vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
28.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Sørsidevegen 167, 7517 HELL

20 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sørsidevegen 167	Sørsidevegen 167	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

mai 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har selv bodd i boligen siden mai 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Sandstad, Øystein

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Det har tidligere dryppet litt av rør i skap under vasken på bad, men bare når man skrudde på vannet i vasken. Rør er byttet nylig av Bremseth VVS.
 Utekran har dryppet litt vann året rundt, pga gammel utekran, samt at stoppekranen til utekranen stengte ikke helt av vannet. Nå er utekran byttet og stoppekran er byttet ut med ny stoppekran med dreneringsventil for å tomme røret for vann før vinteren. Utført av Bremseth VVS.
 En gammel vask på vaskerommet ble nylig fjernet. Den var ikke helt funksjonibel og ikke i bruk. Et avløpsrør til en tidligere utslagsvask på vaskerommet fikk seg et lokk. Utført av Bremseth VVS.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
 1999

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Det ble laget nytt bad. Før var det eget toalett og eget bad. Rommene ble slått sammen til et rom. Det ble lagt flis på gulv og vegger. Ny baderomsinnredning.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Ola Moe

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
 1996

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

Side 2



4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Min onkel (jobbet for Hent) hjalp min far med arbeidet. Etterisolert, ny bordkledning og nye vinduer. Ny ytterdør og verandador.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Hent

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Etterisolert, ny bordkledning og nye vinduer. Ny ytterdør og verandador.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
 Det er observert fukt på mur i det ene hjørnet mot øst. Dette pga utekran rett på utsiden som har drypt litt vann i flere år. Det ble montert ny stoppekran med dreneringsventil til utekran og ny utekran ble montert nylig i 2026.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
 30+

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Etter hva jeg har hørt så har de brukt elvegrus rundt huset som dreneringsmasse og teglesteinsrør.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**Rør**

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septik

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Utstikksrøret til gråvannet som skal gå inn til midten av septikkummen har knekt av slik at ekskrementer lettere kan tette gråvannsrøret. Bestilte ekstra tomming to ganger i 2025, men ved siste tomming spylte de opp dreneringsrøret til gråvannet og siden har jeg ikke bestilt tomming. Vil anbefale å høre om de kan spyle opp røret til gråvannet innimellom. Det har ikke vært noe tilbakeslag av kloakk inn i huset.

Det er også planer om å gå sammen med naboene om å bestille en felles pumpekumme som har avløp til kommunal kloakk. Snakket med naboene om dette i 2025, ikke hørte noe mer om dette i 2026. Men estimert pris for å koble seg på kan bli ca. 200000kr. Kommunen sier også at om ca. 5 år så blir det krav om at alle må koble seg på kommunal kloakk.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble satt inn ny kjøkkenkumme med blandebatteri og avlopsrør under kjøkkenbenken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stjørdal rørleggerservice

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2026

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det har tidligere dryppet litt av rør i skap under vasken på bad, men bare når man skrudde på vannet i vasken. Rør er byttet nylig av Bremseth VVS. Utekran har dryppet litt vann året rundt, pga gammel utekran, samt at stoppekranen til utekranen stengte ikke helt av vannet. Nå er utekran byttet og stoppekran er byttet ut med ny stoppekran med dreneringsventil for å tomme røret for vann før vinteren. Utført av Bremseth VVS. En gammel vask på vaskerommet ble nylig fjernet. Den var ikke helt funksjonel og ikke i bruk. Et avlopsrør til en tidligere utslagsvask på vaskerommet fikk seg et lokk. Utført av Bremseth VVS.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bremseth VVS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ovn på stue i 1. etg. ble fjernet og hull til pipe ble murt igjen. Det er også murt igjen hull i pipe etter ovn i 2. etg. Ovnen i kjeller er ikke godkjent slik den er montert i dag.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det hendte seg at det kunne komme inn mus i boligen da jeg var liten. Men etter huset ble etterisolert og det ble lagt ny bordkledning i 1996, så har vi ikke sett mus i boligen. Det er observert muselort oppe på mørkeloftet, men visst om dette er fra tiden før 1996.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Planer og godkjenninger****23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspålyktige tiltak?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Det ble etablert ny parkeringsplass i 2025 for å unngå at biler kjører inn på gården/tunet.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja Nei**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?** Ja Nei**26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?** Ja Nei Vet ikke**27 Er det utført radonmåling?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Det har vært reguleringsplaner i 20-30 år nå om at det en gang kan komme en vei i nærheten eller over deler av tomten.

Ny anmodning- mindre grenseendring for Reppeleiret naturreservat i Stjordal kommune. Hensikten er å kunne sanere en usikret planovergang med å lage vei langs jernbanesporet til et hus på andre siden av skogen. Om dette blir noe av så vil nok veien gå delvis inne på jorden parallelt med jernbanesporet.

Kommunen sier også at om ca. 5 år så kan det bli krav om at alle må koble seg på kommunal kloakk.

Det er to gamle avvik fra feier som ikke er lukket.

Det ene er at pipeløpet (i hus 167) har to sider som er kledd igjen i hver etasje. Monterer man stålrør i pipen så er det godkjent å ha to sider som er kledd igjen.

Det andre er at stigen på taket på kårboligen (hus 169) ikke er godkjent. Den skal i dag være skrudd fast i taket. Ny koster rundt 10000kr.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67983641

Egenerklæringskjema

Name: Øystein Sandstad Date: 2026-04-20

Identification
 Øystein Sandstad

Egenerklæringskjema

Signed by:
Øystein Sandstad 20/04-2026 22:03:28 BankID OIDC High

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Sørsidevegen 167 7517 HELL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1967
Hovedbygg BRA:	221 m ²
Hovedbygg BRA-i:	221 m ²
Sum alle bygg BRA:	420 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	420 m ²
Rapportdato:	22.4.2026 (Gyldig til 22.4.2027)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 108 BNR: 34

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no
47294356

Sørsidevegen 167
7517 Hell

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42049>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Overflater	Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er benyttet gulvskinne rundt dusjsonen som hindrer at eventuelt lekkasjevann kan renne uhindret til sluk. Dette medfører økt risiko for vannspredning og fuktskader ved lekkasje.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd og det vil være større risiko for nedsatt funksjon i tiden som kommer.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at det er ved hulltaking i utforet yttervegg under bakkenivå registrert fuktverdier over faregrensen for utvikling av skader.
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert vesentlig overflateslitasje og enkelte sår/skader. Videre bemerkes at det er registrert stedvis begroing og alder på tekking på balkong har passert forventet brukstid.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i registrert aldringslitasje, herunder falmet overflatebehandling, morkne pakninger og sprekker i treverk.
Yttervegger	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at det er registrert aldrings- og værslitasje på utvendig kledning.
Skorstein over tak	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte sprekker og noe begroing på skorstein over tak.
Takkonstruksjon og loft	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på treverk på kaldloftet.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at taktekking har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper har ofte behov for rehabilitering grunnet alder og slitasje. Vanlige problemer er sprekker, forvitring og dårlig trekk. Montering av moderne ildsteder kan også medføre kondensproblemer.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå
Varmesentral	Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at både alder og servicehistorikk er ukjent.
Varmtvannsbereider	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til standarden.
Vaskerom	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet har passert over halvparten av forventet brukstid. Det er videre registrert rørgjennomføringer i gulv som ikke er tilfredsstillende tettet, samt at rommet kun har naturlig ventilasjon.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rom benevnt som blindkjeller på tegninger forevist fra det kommunale arkivet er i dag tatt i bruk som en bod.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Åpninger i rekkverk som er større enn gjeldende forskriftskrav.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk er lavere enn gjeldende forskriftskrav. Mangler rekkverk på terrasse.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Røykvarsler og brannslukningsapparat er anmerket med alder i tilsynsrapport fra feier

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 21.4.2026 Rapportdato: 22.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: Øystein Sandstad Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Gjermund Ekren Telefon: 47294356
 Firma: Takst-forum Trøndelag AS Epost: ge@tft.no
 Tittel: Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
 Profesjonsansvarsforsikring: Frende



Informasjon om boligen

Adresse: Sørsidevegen 167, 7517 Hell
 Kommunenr: 5035 Gårdsnr: 108 Bruksnr: 34 Festenr:
 Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
 Byggeår: 1967
 Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:
 Enebolig som er oppført i to etasje med kjeller. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et saltak som er tekket med eternittplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	221	221	0	0	28
Låve	199	199	0	0	0
Totalt m²	420	420	0	0	28

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	80	80	0	0	26
		Romfordeling: Entre, gang, kjøkken, bad, vaskerom og stue.			
2. etasje	67	67	0	0	2
		Romfordeling: Gang, 4 soverom og kott.			
Kjeller	74	74	0	0	0
		Romfordeling: Boder, disp. areal og gang.			
Totalt m²	221	221	0	0	28

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	97	97 Romfordeling: Oppbevaringsareal og garasjerom.	0	0	0
2. etasje	102	102 Romfordeling: Oppbevaringsrom og tidvis benyttet som selskapslokale.	0	0	0
Totalt m²	199	199	0	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd og det vil være større risiko for nedsatt funksjon i tiden som kommer. Det bemerkes også at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen.

Selger opplyser at nedgravd rør for taknedløp er tett. Taknedløpet er derfor per dags dato frakoblet dette røret, og vannet fra nedløpsrøret renner rett ned på bakken.

For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av utvendig fuktsikring. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at en eventuell redrenering får bukt med eventuelle problemer tilknyttet fuktpropptrekk fra grunn.

Jevnlige tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. Utbedring av tett rør må påregnes.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at synlige deler av grunnmur fremstår uten riss/sprekker av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom at kontrollen er begrenset på grunn av at grunnmur er utvendig skjult under terreng og innvendig skjult bak kledning.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlekket vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Innvendig utforet yttervegg under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. Det bemerkes også at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at det er ved hulltaking i utforet yttervegg under bakkenivå registrert fuktverdier over faregrensen for utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Selv om det ikke er registrert vesentlige tegn til skader, anbefales det jevnlig tilsyn av konstruksjonen. For å redusere risikoen for fuktskader bør terreng og drenering holdes i god stand, og det er viktig å sikre tilstrekkelig bortledning av vann fra grunnmuren. Dersom det oppstår tegn til fuktproblemer, anbefales det at konstruksjonen vurderes nærmere av fagperson med nødvendig kompetanse.	

6.4 Balkong, terrasse, plattning

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-2
Det er etablert en liten luftbalkong som er tekket med sinkplater. Det er en terrasse med adkomst fra stue i 1. etasje.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert vesentlig overflateslitasje og enkelte sår/skader. Videre bemerkes at det er registrert stedvis begroing og alder på tekking på balkong har passert forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales som et skadeforebyggende tiltak i påvente av utskiftninger.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	Vinduer og balkon/terrasedører med 2-lags glass. Vinduer i kjeller med koblet glass og ytterdør av tre.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at vinduer er skiftet i 1996.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i registrert aldringsslitasje, herunder falmet overflatebehandling, morkne pakninger og sprekker i treverk. Videre bemerkes det at vinduer og dører med glass har nådd en alder der risikoen for punktering er større i tiden som kommer. Det er også verdt å påpeke at gummipakninger med tiden blir tørre og mister deler av sin tettefunksjon, noe som kan gi økt trekk og redusert energieffektivitet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I påvente av utskiftninger anbefales overflatebehandling som skadeforebyggende tiltak.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er utført utskiftninger av kledning i 1996.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at det er registrert aldrings- og værslitasje på utvendig kledning. Påvirkning over tid har medført sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, noe som igjen kan føre til råtedannelser og forkortet levetid på konstruksjonen dersom nødvendig vedlikehold uteblir.</p> <p>Videre er det benyttet treklosser som musesperre, noe som begrenser luftingen bak kledningen. Avhengig av klimatiske forhold kan dette være ugunstig, da inntrenging av nedbør eller kondensering vil få sen uttørring, med påfølgende fare for skader.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales jevnlig vedlikehold samt utskifting av enkelte kledningsbord ved behov, slik at konstruksjonens funksjon og levetid opprettholdes.</p>	

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-2
<p>Kontrollen er gjennomført fra bakkenivå og tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte sprekker og noe begroing på skorstein over tak.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales at skorstein kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.</p>	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
<p>Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på treverk på kaldloftet. Videre bemerkes at det er registrert manglende damsperre på varm side noe som medfører at det vil være lekkasjer av varm fuktig luft opp til kaldloft.</p> <p>Slik forholdet fremstår på befaringdagen vurderes det ikke å være behov for strakstiltak, men forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell negativ utvikling, og fagperson bør kontaktes ved behov.</p>	

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Eternittplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
<p>Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at taktekking har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer. Videre bemerkes at det er registrert stedvis overflateslitasje som blant annet rust på takrenner, beslag og nedløpsrør.</p> <p>Til opplysning er kontrollen gjennomført fra bakkenivå og det er derfor ikke gjennomført en tilfredsstillende kontroll av beslag rundt takgjennomføringer. Ytterligere undersøkelser anbefales.</p> <p>Eternittplater kan inneholde asbest og bør behandles deretter.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.</p>	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Kontrollen gjennomføres på relevante rom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ingen umiddelbare tiltak anbefales fordi dette vil være avhengig av personlig preferanse og møblering/bruk. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kan være opprettingsbehov ved legging av nytt gulv.	

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper har ofte behov for rehabilitering grunnet alder og slitasje. Vanlige problemer er sprekker, forvitring og dårlig trekk. Montering av moderne ildsteder kan også medføre kondensproblemer. Videre bemerkes at selger opplyser at ildsted i kjeller ikke er i bruk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at pipe/ildsted kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.	

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen fremstår uten skader som vurderes å påvirke kjøkkenets funksjon i særlig grad. Det gjøres likevel oppmerksom på at det er registrert enkelte fuktmerker og sår, men ingenting som vurderes å være uvanlig sett opp i mot alder på innredningen.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Rom benevnt som blindkjeller på tegninger forevist fra det kommunale arkivet er i dag tatt i bruk som en bod.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Åpninger i rekkverk som er større enn gjeldende forskriftskrav.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk er lavere enn gjeldende forskriftskrav. Mangler rekkverk på terrasse.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Røykvarsler og brannslukningsapparat er anmerket med alder i tilsynsrapport fra feier	
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6:15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6:16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttillep eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningsakkryndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.	
Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6:17 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
-------------	-----------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Årstall for montering er ukjent.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Totalvurdering av varmesentral	TG-2
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at både alder og servicehistorikk er ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Eldre bereder som mangler datomerking.	
Størrelse	
192 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å planlegge for en fremtidig utskiftning av varmtvannsbereder.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.20 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 1997.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-3
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er benyttet gulvskinne rundt dusjsone som hindrer at eventuelt lekkasjevann kan renne uhindret til sluk. Dette medfører økt risiko for vannspredning og fuktskader ved lekkasje.	
Videre bemerkes at gulvet er tilnærmet flatt og det er registrert noe hulrom i fliser.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fjerne eller tilpasse gulvskinnen slik at vann kan renne uhindret til sluk. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. Dersom avviket skal lukkes fullt ut, må også fallforholdene på gulvet utbedres.	
Kostnadsestimat overflater	Under 20 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til standarden.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Det er foretatt hulltaking fra entre uten at det er påvist unormale forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.21 Vaskerom

Beskrivelse
Det er etablert et vaskerom i boligen med belegg på gulv og malte overflater på vegger. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og er naturlig ventilert.

Oppsummering TG-2

Det er registrert tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, og gulvbelegget er klemt under klemring i sluk.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet har passert over halvparten av forventet brukstid. Det er videre registrert rørgjennomføringer i gulv som ikke er tilfredsstillende tettet, samt at rommet kun har naturlig ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette er et vaskerom som normalt ikke utsettes for regelmessig belastning med fritt vann. En eventuell hulltaking vurderes derfor ikke å gi et representativt bilde av fuktforholdene i konstruksjonen.

Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på rommets overflater, uten å påvise unormale forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved en eventuell oppgradering anbefales det å oppgradere i henhold til gjeldende forskriftskrav for våtrom.

6.22 Låve



Beskrivelse
Låven er oppført i to etasjer og fremstår som en eldre driftsbygning med tradisjonell konstruksjon. Bygget er hovedsakelig oppført i tre, med bærekonstruksjon bestående av stolper, bjelker og sperrer. Taket har saltaksform og er teknet med eternittplater. Eternittplater kan inneholde asbest og bør behandles deretter.
Bygningen bærer preg av alder og naturlig slitasje, og det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelle oppgraderinger for å opprettholde funksjon og sikker bruk.
Låven er, utover denne generelle beskrivelsen, ikke nærmere tilstandsvurdert.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Sørsidevegen 169 7517 HELL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Våningshus
Byggeår: 1986
BRA: 146 m²
BRA-i: 146 m²
Rapportdato: 22.4.2026 (Gyldig til 22.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	14	2	0

Supertakst
Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS
ge@tft.no
47294356

Sørsidevegen 169
7517 Hell

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42213>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis råteskader på terrassebord og rekkverk.
Våtrom: Bad - Våtrom	Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er et eldre bad med synlig overflateslitasje.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuksikring
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmur.
Krypkjeller	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert manglende fuksikring mot grunn i krypkjeller og begrenset adkomst.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert tegn til fuktvandring i grunnmur.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i registrert aldringslitasje, herunder falmet overflatebehandling og sprekker i treverk. Videre bemerkes at det er registrert punktert vindu.
Yttervegger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert overflateslitasje og begrenset lufting av stående trekledning.
Skorstein over tak	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert slitasje og stedvis mosevekst.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at taktekking og undertak har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslasere ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering som følge av alder og slitasje. Typiske forhold er sprekkdannelse, forvitring og redusert trekk. Bruk av moderne ildsteder kan også medføre økt risiko for kondensproblematikk.
Toalettrom	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av at rommet kun har naturlig ventilasjon, noe som ikke anses som tilstrekkelig i henhold til gjeldende standard.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Varmesentral	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at både alder og servicehistorikk er ukjent

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger kun tegninger av tilbygg i 1. etasje. Tegninger for øvrige etasjer foreligger ikke, og de fremlagte tegningene har begrenset angivelse av rombenevnelse. Det er derfor ikke mulig å fastslå om dagens bruk er i samsvar med opprinnelig godkjenning. Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere redegjørelse.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk er lavere enn gjeldende forskriftskrav og det mangler håndløper langs vegg. Videre bemerkes at det er registrert åpninger mellom opptrinn som er over 10cm.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er registrert rekkverk som er lavere enn gjeldende forskriftskrav.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er manglende snøfanger på deler av taket.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er kun stiger med bøyle over mønet. Dette er ikke en godkjent løsning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.4.2026

Rapportdato
22.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: Øystein Sandstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Gjermund Ekren

Telefon: 47294356

Firma: Takst-forum Trøndelag AS

Epost: ge@tft.no

Tittel:

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Profesjonsansvarsforsikring: Frende



Informasjon om boligen

Adresse: Sørsidevegen 169, 7517 Hell

Kommunenr: 5035

Gårdsnr: 108

Bruksnr: 34

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

1986 - Eksakt byggeår er ukjent. Årstallet er for oppføring av tilbygg.

Boligtype:

Våningshus

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført i to etasjer med kjeller. Hovedkonstruksjonen er oppført med en kombinasjon av tre og murkonstruksjon, og er utvendig kledd med trekledning og malt murpuss. Taket er et saltak som er tekket metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er montert vinduer med 2- og 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	77	77 Romfordeling: Entre, wc, stue, kjøkken, bad, gang og soverom.	0	0	29
Loft	35	35 Romfordeling: Ganger, soverom og loftstue.	0	0	2
Kjeller	34	34 Romfordeling: Gang og boder.	0	0	0
Totalt m²	146	146	0	0	31

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	52	35	17
Totalt m²	52	35	17

Kommentar til arealberegning

Knekott og plassbygde garderobelesninger er ikke medregnet som målbart areal grunnet lav takhøyde. Det er videre vurdert at arealene ikke inkluderes som ALH, da de er adskilt fra tilstøtende rom med vegg og dør/luke.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd og det vil være større risiko for nedsatt funksjon i tiden som kommer. Det bemerkes også at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen.

For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av utvendig fuktsikring. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at en eventuell redrenering får bukt med eventuelle problemer tilknyttet fuktopptrekk fra grunn.

Jevnlige tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmur. Det er ikke registrert symptomer på at dette har vesentlig konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å pusse igjen sprekene i grunnmuren, slik at videre utvikling kan observeres over tid. Tiltaket vil bidra til å avdekke om sprekedannelsen er stabil eller under utvikling.	

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av kryp kjeller	TG-2
Adkomstmulighet til kryp kjeller er begrenset. Det er kun deler av kryp kjeller som var tilgjengelig for inspeksjon vi luke i grunnmur. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert manglende fuksikring mot grunn i kryp kjeller og begrenset adkomst.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må legges til rette for at det kan gjennomføres en kontroll av hele kryp kjelleren. Kryp kjellere er betegnet som risikokonstruksjon og det er viktig med jevnlig kontroll.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert tegn til fuktvandring i grunnmur. Videre bemerkes at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuksikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Det er dermed påregnelig at nedre del av grunnmur og kjellergulv trekker fukt fra grunn.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. Videre anbefales at kjelleren kun benyttes som en grovkjeller og lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.	

6.5 Balkong, terrasse, plattform

Type	Balkong
Balkong med adkomst via loftstue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-3
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis råteskader på terrassebord og rekkverk.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftninger er påregnelig.	
Kostnadsestimert	20 000 - 100 000

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2- og 3-lags glass, og eldre trevindu i kjeller. Ytterdør av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er registrert datomerer på vinduer med årstall 1978, 1980 og 1986.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslette karmen, fukskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i registrert aldringsslitasje, herunder falmet overflatebehandling og sprekker i treverk. Videre bemerkes at det er registrert punktert vindu. Det er også verdt å påpeke at gummipakninger med tiden blir tørre og mister deler av sin tettefunksjon, noe som kan gi økt trekk og redusert energieffektivitet.	
Bemerkes også at det er registrert vindu med sprukket glass i kjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I påvente av utskiftninger anbefales overflatebehandling som skadeforebyggende tiltak.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Murpuss, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at der er registrert overflateslitasje og begrenset lufting av stående trekledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling og enkelte utskiftninger må påregnes som forebyggende tiltak.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Totalvurdering av skorstein over tak TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert slitasje og stedvis mosevekst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at skorstein kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsikt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft TG-1

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, og kontrollen er derfor begrenset til visuell inspeksjon av utvendige og innvendige takflater. Det er ikke registrert tegn eller symptomer på nedsatt funksjon eller svikt på befæringsdag.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metalplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at taktekking og undertak har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer. Videre bemerkes at det er registrert overflateslitasje på beslag, renner og nedløp.

Til opplysning er kontrollen gjennomført fra bakkenivå og det er derfor ikke gjennomført en tilfredsstillende kontroll av beslag rundt takgjennomføringer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivåeringslaser ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Kontrollen gjennomføres på relevante rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ingen umiddelbare tiltak anbefales fordi dette vil være avhengig av personlig preferanse og møblering/bruk. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kan være opprettingsbehov ved legging av nytt gulv.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl, Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Det er registrert et hull i skorstein etter tidligere tilkobling av ildsted, som ikke er tilfredsstillende plombert/tettet.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering som følge av alder og slitasje. Typiske forhold er sprekkeformasjoner, forvitring og redusert trekk. Bruk av moderne ildsteder kan også medføre økt risiko for kondensproblematikk.	
Det bemerkes videre at det er registrert avvik i tilsynsrapport fra feier som bør utbedres. Dette gjelder særlig teglsteinspiper, som i feierrapporten anbefales ikke benyttet før påpekte avvik er utbedret. Det er fortsatt tilkoblet enkelte ildsteder, men selger opplyser at disse ikke er i bruk per dags dato.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det gjennomføres en befaring av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen fremstår uten skader som vurderes å påvirke kjøkkenets funksjon i særlig grad. Det gjøres likevel oppmerksom på at det er registrert enkelte fuktmerker og sår, men ingenting som vurderes å være uvanlig sett opp i mot alder på innredningen.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringdag.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det foreligger kun tegninger av tilbygg i 1. etasje. Tegninger for øvrige etasjer foreligger ikke, og de fremlagte tegningene har begrenset angivelse av rombenevnelse. Det er derfor ikke mulig å fastslå om dagens bruk er i samsvar med opprinnelig godkjenning. Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere redegjørelse.	
Er det avdekket forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Rekkverk er lavere enn gjeldende forskriftskrav og det mangler håndløper langs vegg. Videre bemerkes at det er registrert åpninger mellom opptrinn som er over 10cm.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det er registrert rekkverk som er lavere enn gjeldende forskriftskrav.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er manglende snøfanger på deler av taket.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det er kun stiger med bøyle over mønet. Dette er ikke en godkjent løsning.	

6:15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av at rommet kun har naturlig ventilasjon, noe som ikke anses som tilstrekkelig i henhold til gjeldende standard.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6:16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6:17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6:18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen på det elektriske anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.</p> <p>Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
<p>Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.</p> <p>Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.</p>	

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er montert etter byggeår, men årstall er ukjent.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at både alder og servicehistorikk er ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Kjeller	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-1
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke registrert tegn som tilsier at ventilering av boligen ikke er tilfredsstillende slik forholdet fremstår på befaringdag.	

6.22 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er et eldre bad med synlig overflateslitasje. På grunn av rommets innredning var ikke sluk tilgjengelig for kontroll og det er ikke kontrollert om høydeforskjell fra sluk til dør er tilfredsstillende.	
Slik rommet fremstår så er det et behov for oppgradering for at rommet skal forventes å tåle normal bruk. Videre bemerkes at det er noe slitasje på rommets innredning og det er kun naturlig ventilering.	
Det er ikke foretatt hulltaking siden rommet er benyttet med tett dusjkabinett og er dermed ikke belastet med fritt vann. Det er gjort overflatesøk og kontroll av underliggende himling uten at det er registrert tegn til aktive lekkasjer.	
Anbefalte tiltak	
Rommet må benyttes med tett dusjkabinett i påvente av oppgradering.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

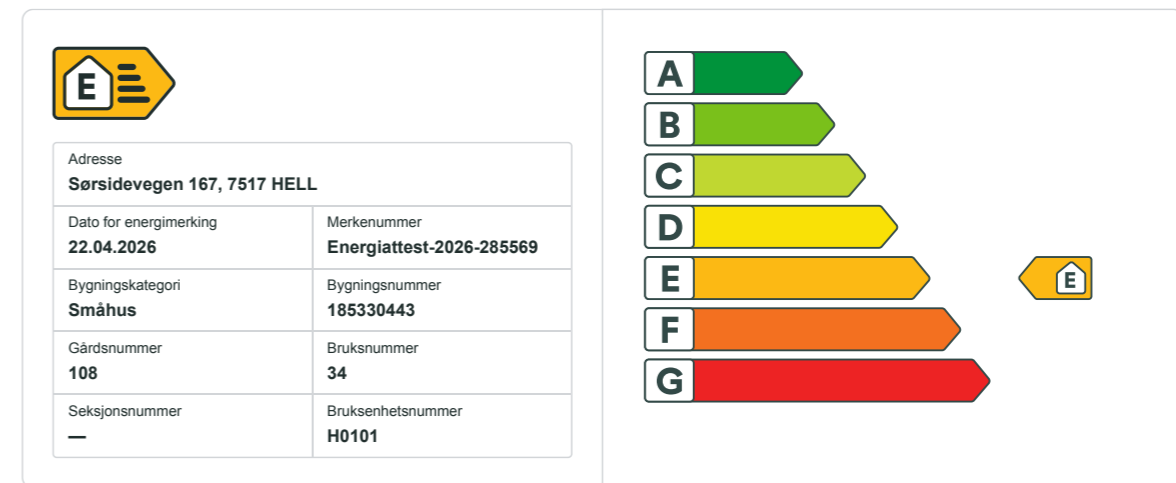
6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme



Energiattest



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 1967	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 221,0 m²	Oppvarmet bruksareal 221,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
273,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
312,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år
69 060 kWh



Energiaattest

Adresse Sørsidevegen 169, 7517 HELL			
Dato for energimerking 22.04.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-285570		
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 10846226		
Gårdsnummer 108	Bruksnummer 34		
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 1986	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 146,0 m²	Oppvarmet bruksareal 146,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
195,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
219,44 kWh/m²

Totalt levert pr. år
32 038 kWh



Attestert kopi av dok.nr. 2022/166303/200
Attesteringsdtpunkt 2026-04-15 13:10

Side 1 av 3

Meråkerbanen
Stjørdal kommune
Saksnummer: 202112552-~~1~~-2
Prosjektnummer: 60032926

AVTALE OM SIKTRYDDING VED PLANOVERGANG

Mellom

Bane NOR SF, Org.nr. 971 082 308 (heretter Bane NOR)

Og

Grunneier: (heretter grunneier)
Helge Ivar Sandstad, eier av gnr. 108 bnr. 34 i Stjørdal kommune (heretter eiendommen)

1. BAKGRUNN
Bane NOR kan etter jernbaneloven § 10 tredje ledd pålegge fjerning av trær og annen vegetasjon på naboeiendom innenfor et belte på 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje når hensynet til togfremføringen eller omgivelsenes sikkerhet tilsier det. Et slikt pålegg er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Videre kan Bane NOR etter oreigningsloven § 2 nr 17 ekspropriere nødvendig grunn og rettigheter for å ivareta sikkerheten ved jernbanen.

Eier av nabogrunn har iht. jernbaneloven § 10 fjerde ledd som hovedregel krav på vederlag, eventuelt etter skjønnsprosess, for mulig ulempe og skade siktryddingen kan medføre. Partene har etter forhandlinger blitt enige om en minnelig avtale som innebærer at Bane NOR gis rett til tiltak som beskrevet i pkt. 2 og 5 på grunneiers eiendom i henhold til bestemmelsene i denne avtale.

2. OMFANGET AV TILTAKET
Avtalen gjelder vegetasjons- og siktrydding samt rett til å foreta nødvendige terrenginngrep og fjerning av konstruksjoner i siktsone for planovergangen. Bane NOR gis med dette fremtidig rett til å holde dette området ryddet for all sikhinder ved planovergangen på den delen av grunneiers eiendom som er anvist på vedlagte kartskisse datert 16.11.2021.

Bane NOR gis samtidig rett til adkomst over eiendommen for å sikre nødvendig friskt. Grunneier / rettighetshavere skal ha uhindret adkomst til sin(e) eiendom(mer) i hele perioden arbeidene foregår.

Dersom det under arbeidet med vegetasjonsryddingen avdekkes trær utenfor 30-metersgrensen som utgjør en fare for kontaktleddningsanlegget eller annen jernbaneinfrastruktur, er partene enige om at Bane NOR kan fjerne slike trær samtidig med vegetasjonsryddingen som beskrevet i avtalens pkt. 2 uten ekstra kostnad for grunneier. Grunneier skal alltid varsles før slike trær hogges.

3. VEDERLAG, OPPGJØR
Som endelig oppgjør for Tiltaket, betaler Bane NOR en engangserstatning til grunneier på kr. 5.000.
Beløpet innbetales til grunneiers kontonummer: senest innen fire uker etter avtalen er signert av begge parter.

1

Doknr: 166303 Tinglyst: 11.02.2022
STATENS KARTVERK



Attestert kopi av dok.nr. 2022/166303/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 13:10

Side 2 av 3

4. TILTREDELSE

Bane NOR kan ta rettigheten i bruk når denne avtale er underskrevet av begge parter.

5. FREMTIDIG VEGETASJONSRYDDING

Ved å signere på denne avtalen aksepterer Grunneier at Bane NOR i fremtiden kan utføre vegetasjonsrydding tilsvarende Tiltaket som beskrevet i avtalens pkt. 2. Slik fremtidig rydding utløser ikke et økonomiskkrav overfor Bane NOR.

Avtalen faller bort dersom planovergangen nedlegges eller flyttes.

6. TINGLYSNING

Avtalen kan tinglyses på eiendommen. Bane NOR besørger tinglysningen og dekker kostnadene med dette. Grunneier skal gjøre nye eiere eller rettighetshavere kjent med innholdet i nærværende avtale.

Avtalen er underskrevet i to eksemplar, ett til hver av partene.

Asel 16/12
Sted/dato

Helge Ivar Sandstad
Helge Ivar Sandstad

190854
Fødsels/personnummer

Narvik 4/1-2022
Sted/dato

Thor Brækkan

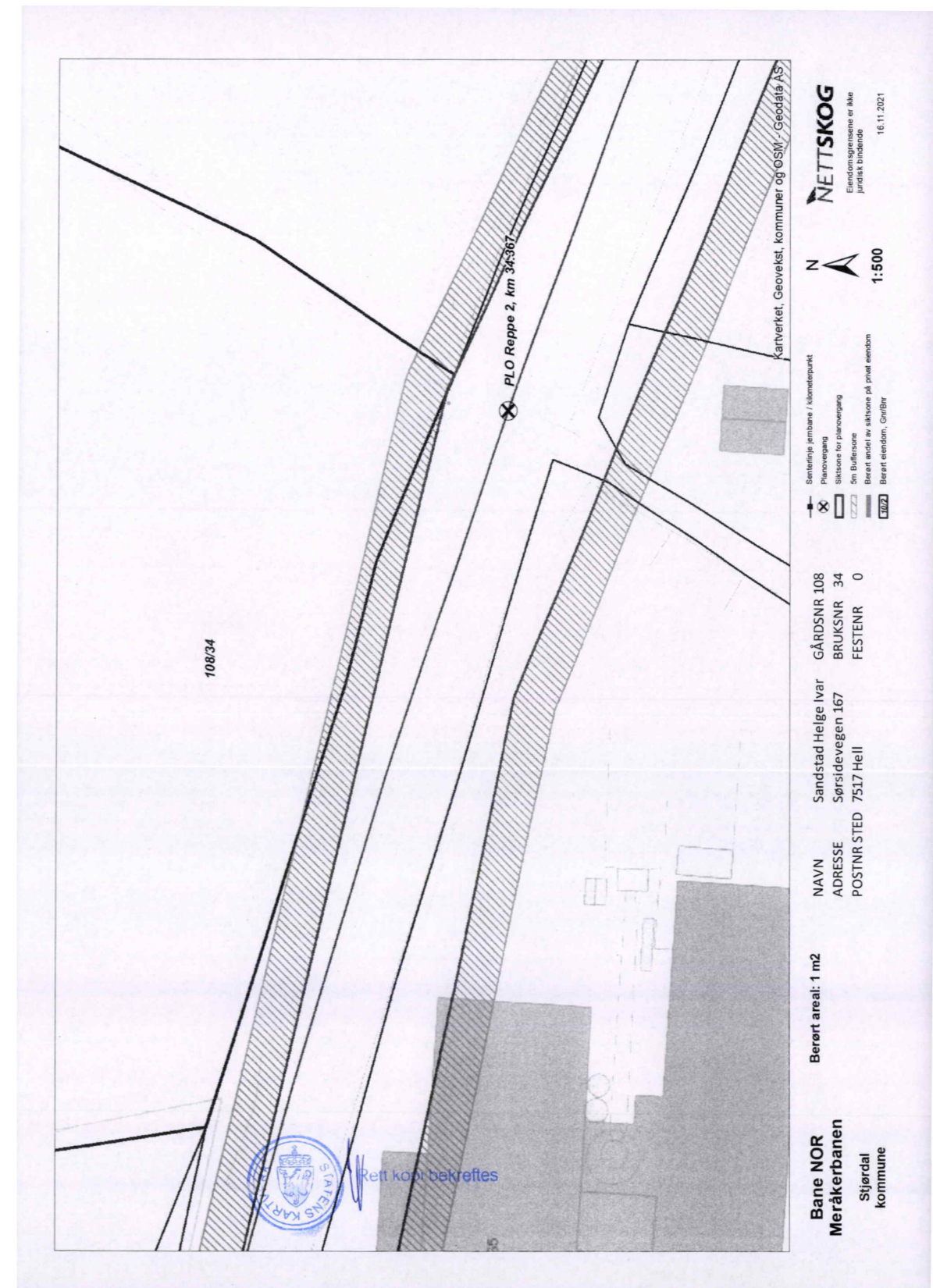
Bane NOR SF
Organisasjonsnummer 917 082 308

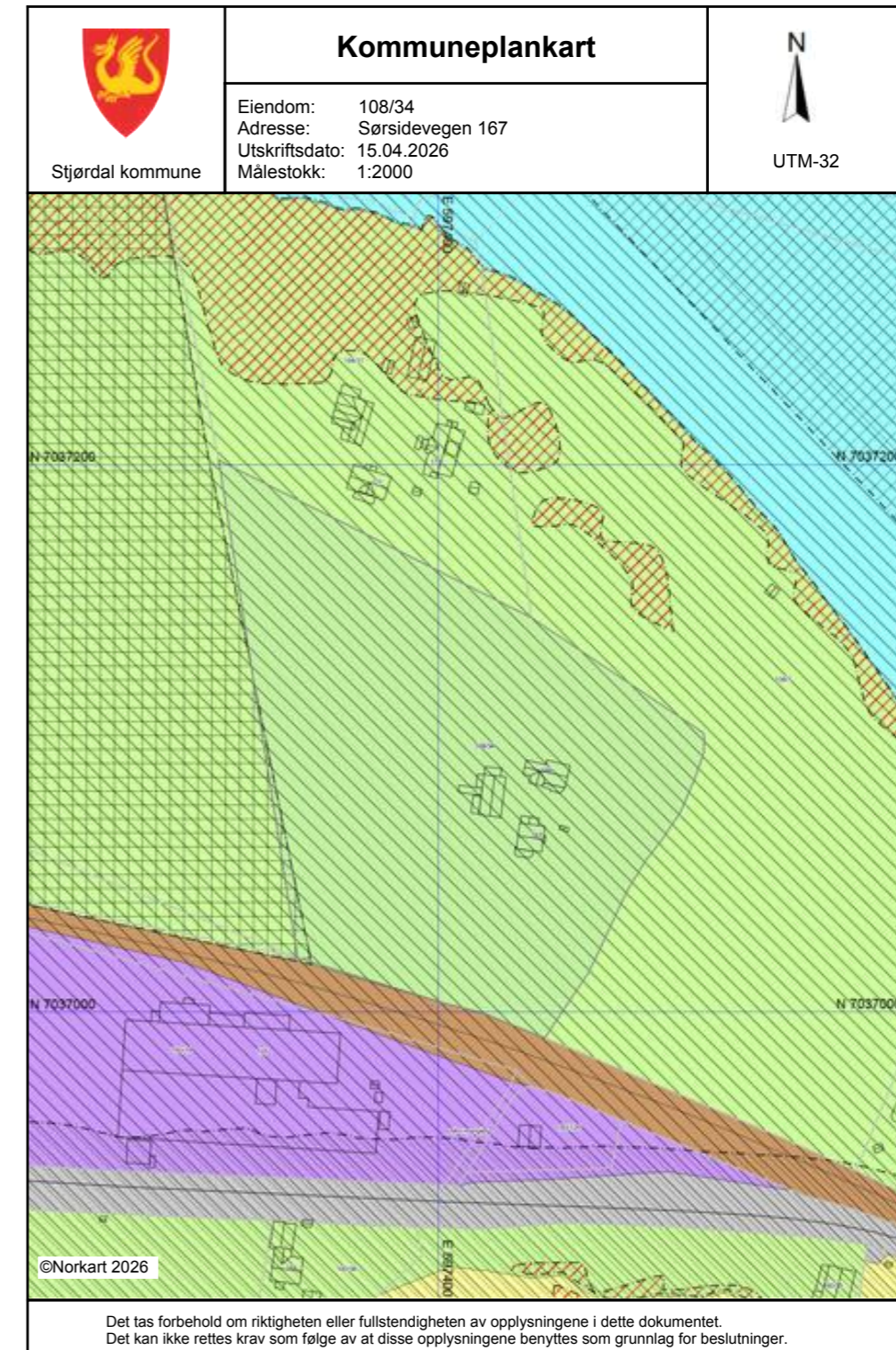
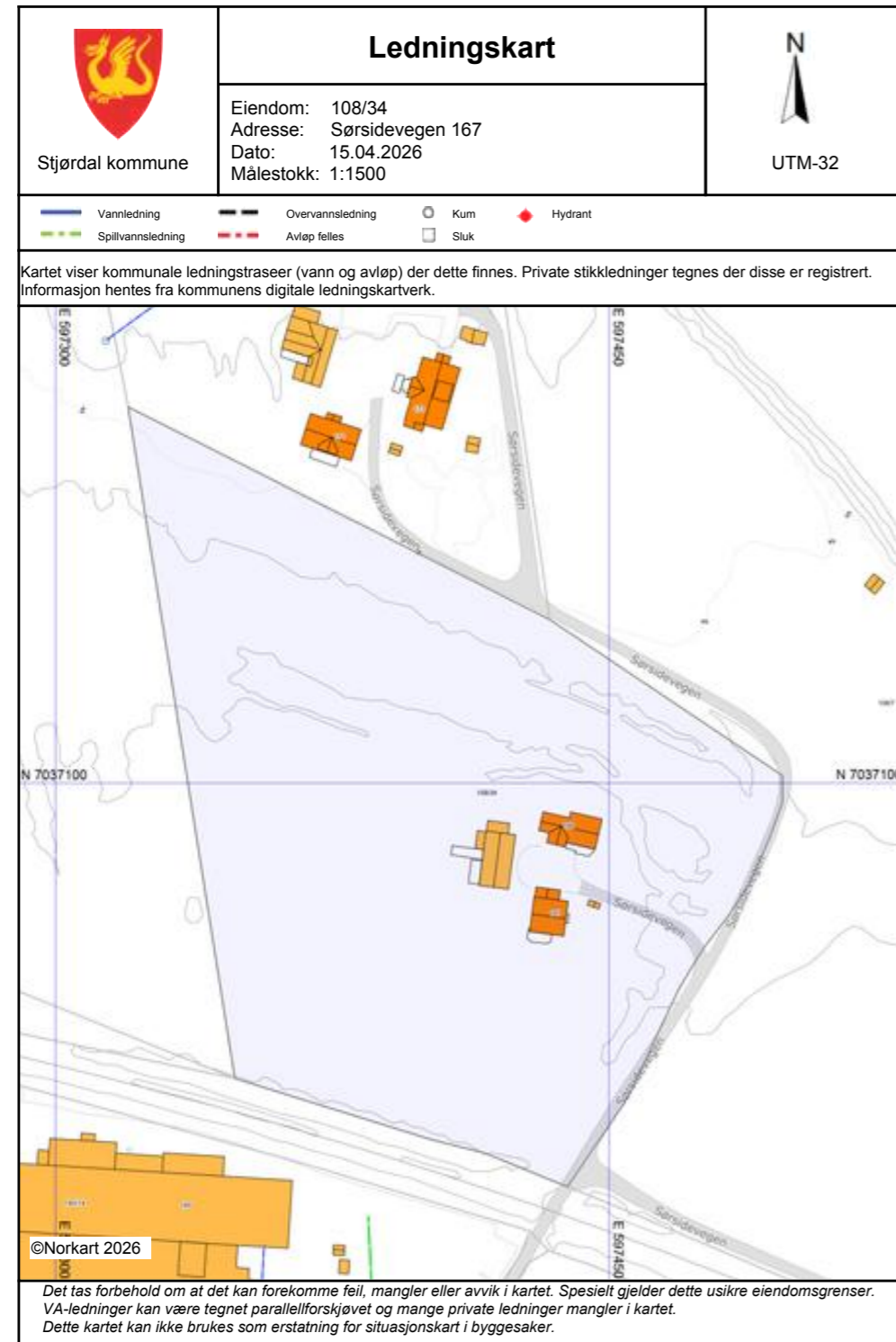
2



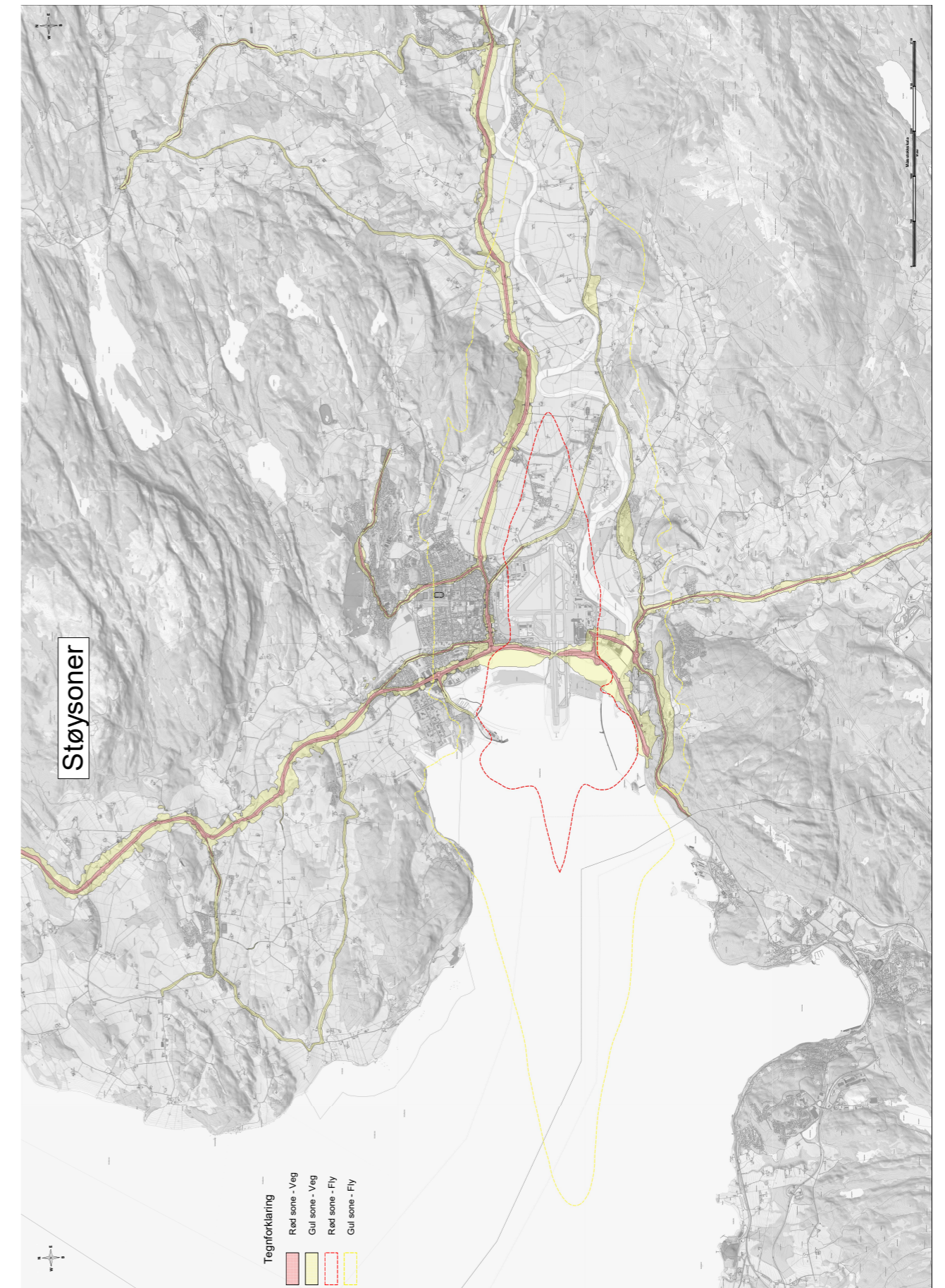
Attestert kopi av dok.nr. 2022/166303/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 13:10

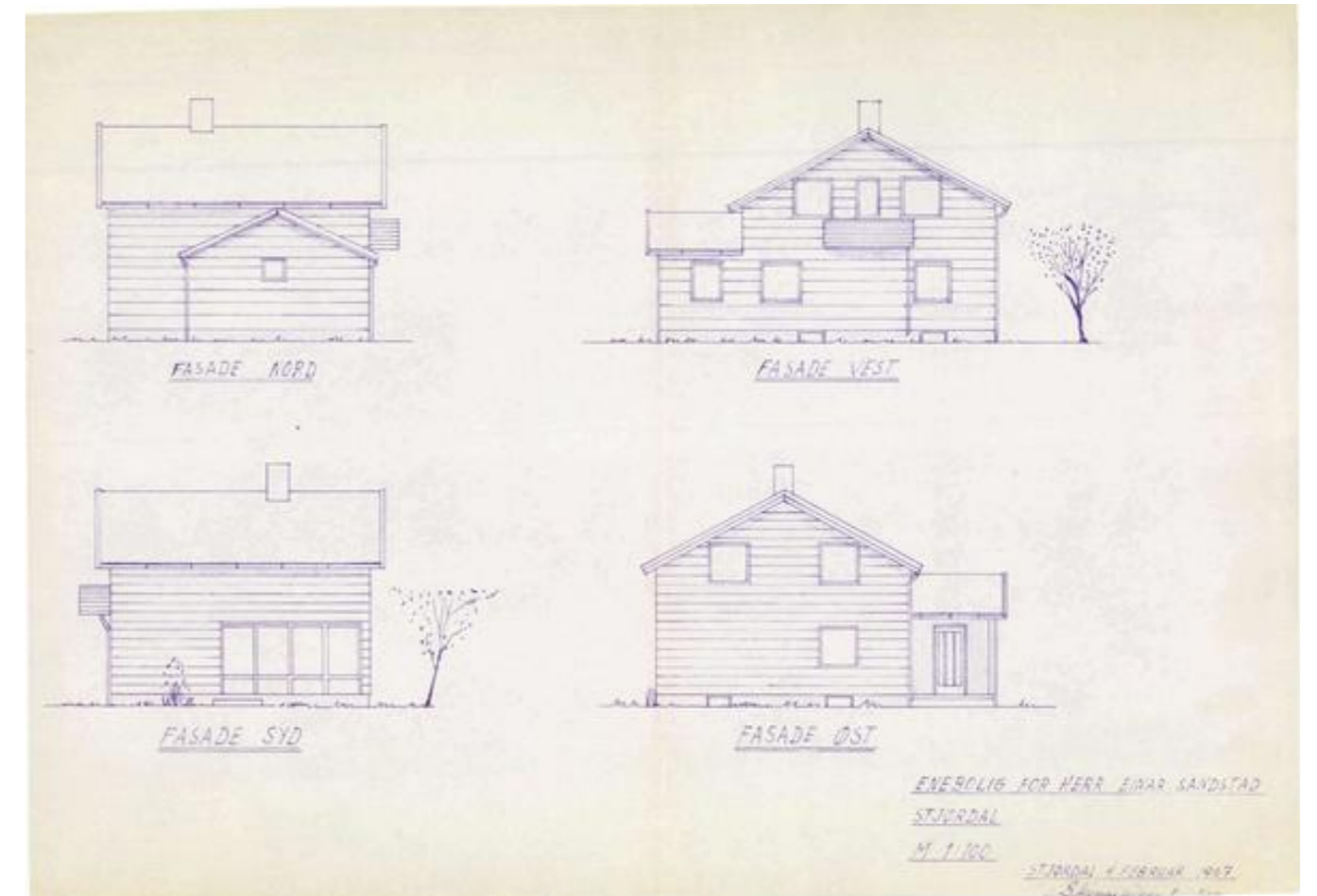
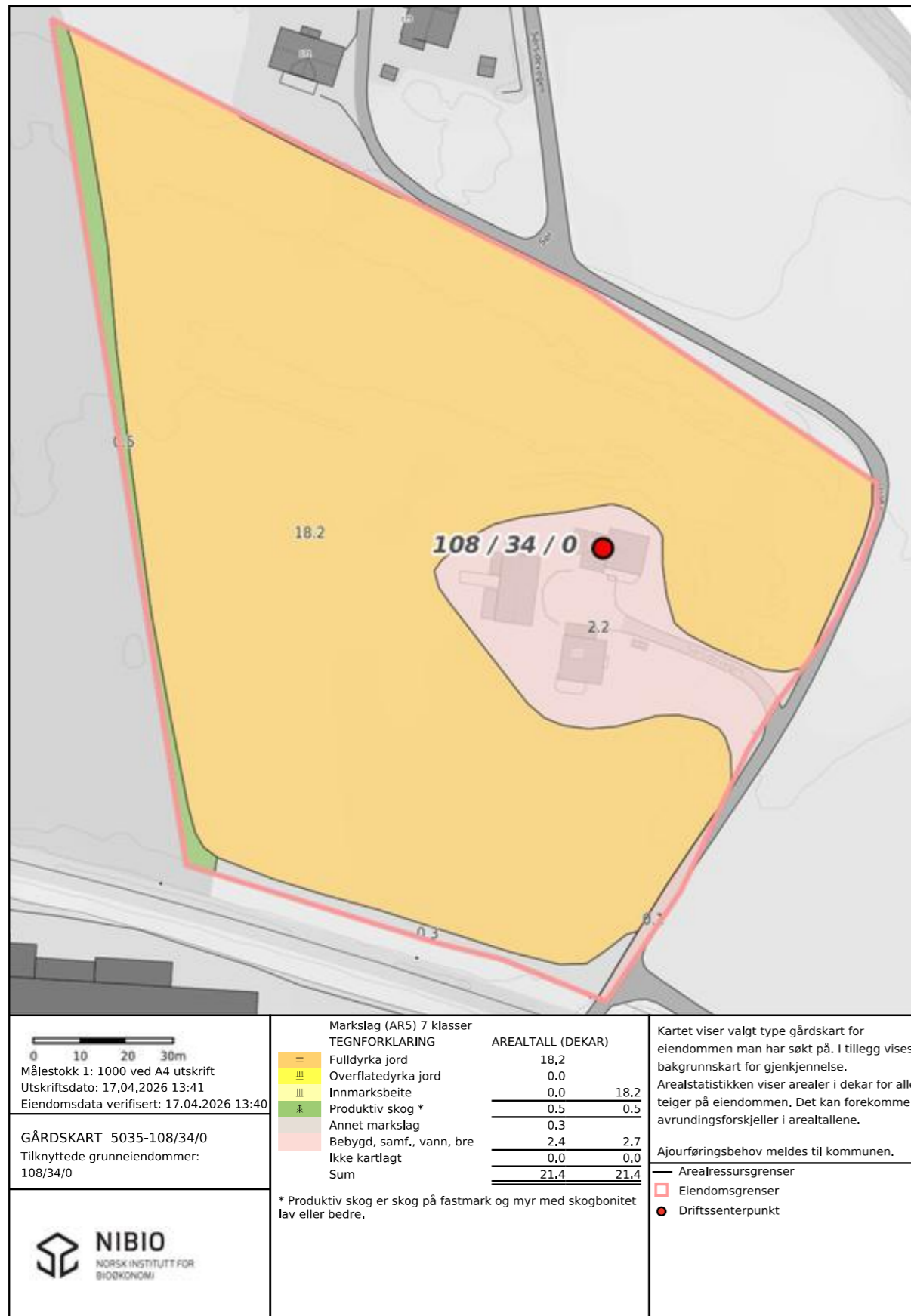
Side 3 av 3

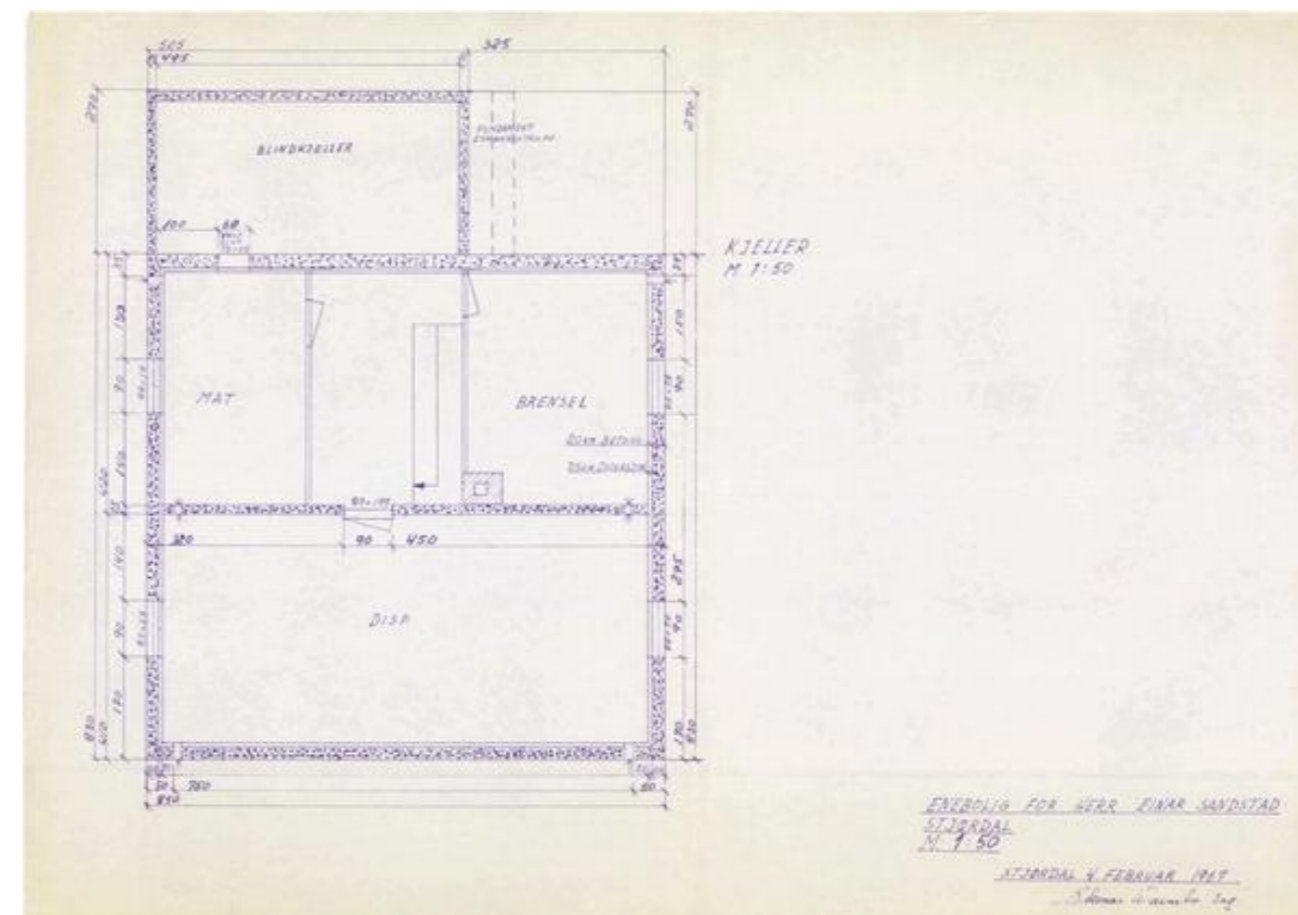
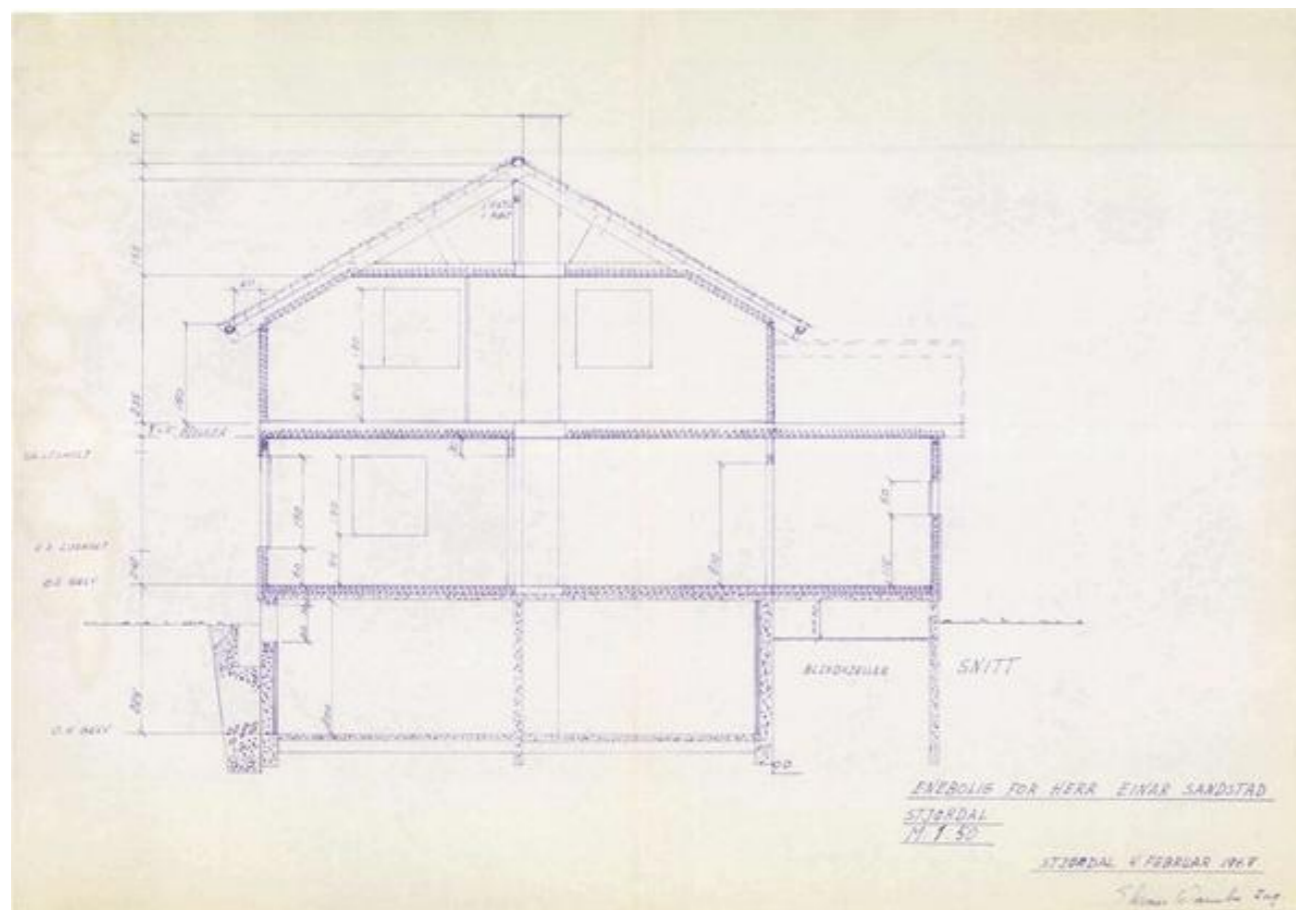


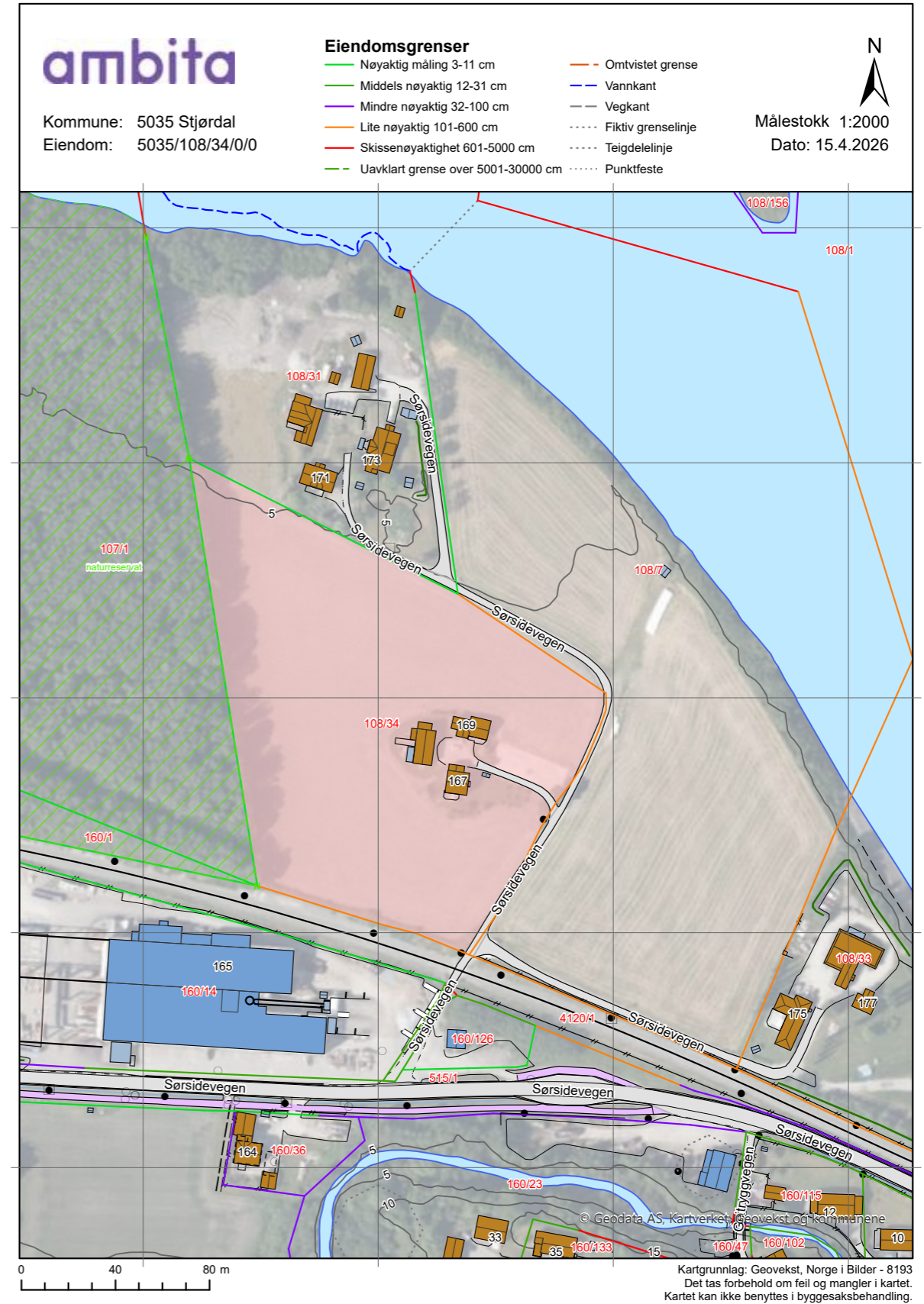
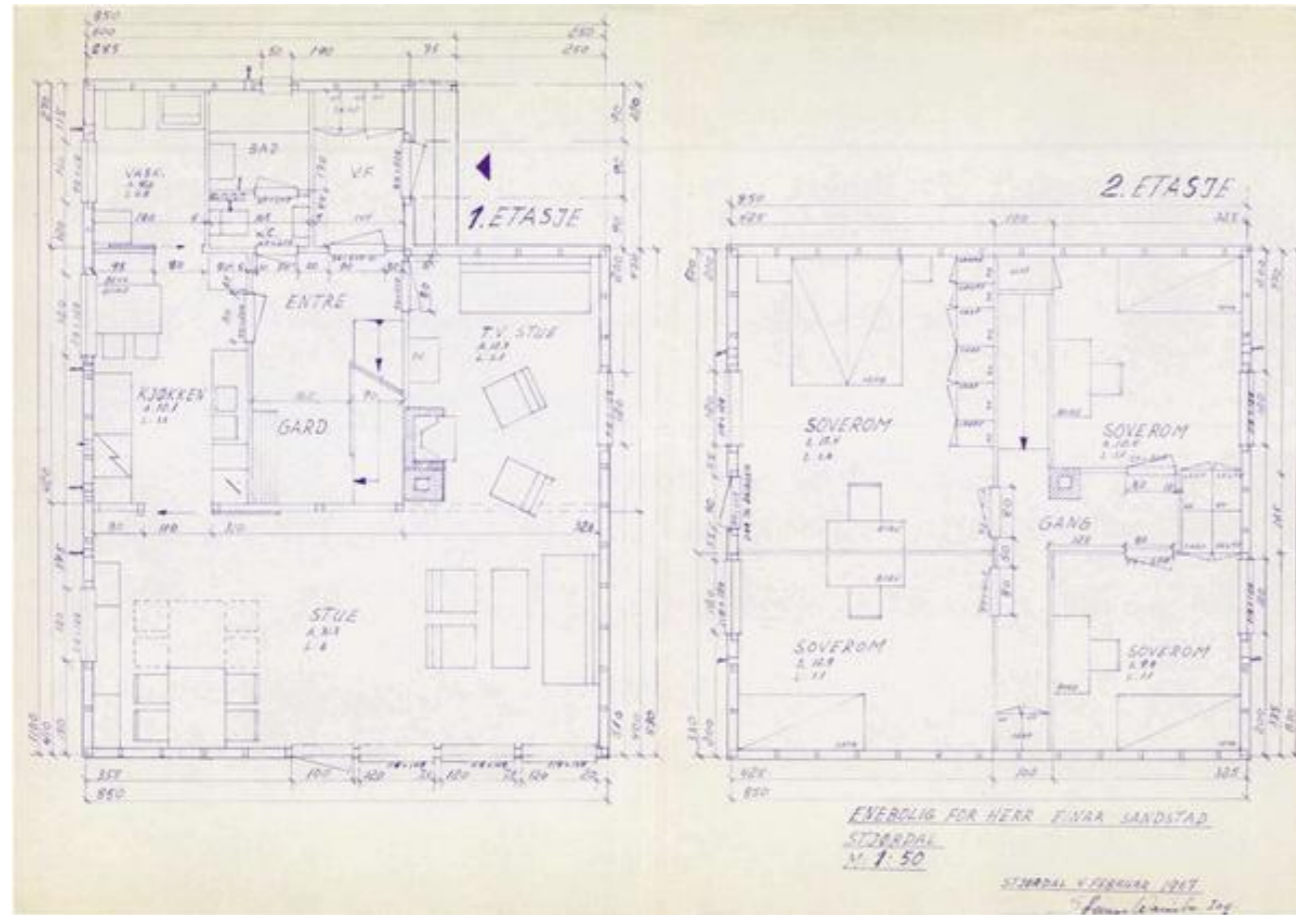


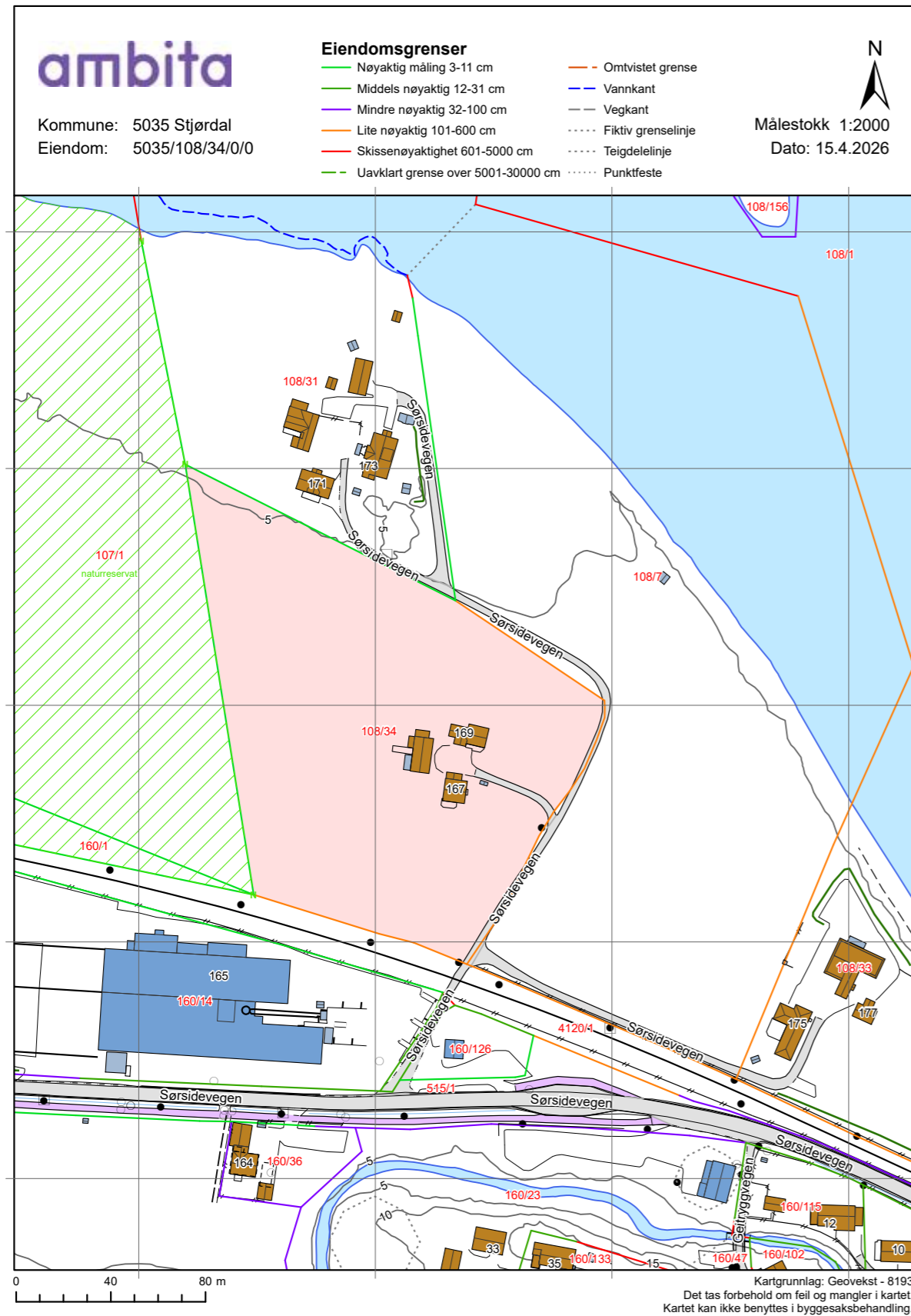
Tegnforklaring	
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008	
	Faresone grense
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane o/
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmål
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Næringsbebyggelse - eksisterende
	Veg - eksisterende
	Bane - eksisterende
	LNFR-areal - eksisterende
	Naturområde vann - eksisterende
	Byggegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - eksisterende
	Gang/sykkelveg - eksisterende
	Jernbane - eksisterende











Tegnforklaring

- Adresspunkt
 - Kulturminne - punkt
 - Naturvernområde - punkt
 - Kulturminne - flate
 - Naturvernområde - flate
 - Bygningslinjer
 - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - Sti
 - Traktorveg
 - Bekk/kanal/greft
- Høydekurver**
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpkurve
 - Dybdekurve
- Valgt eiendom
 - Bolig, uthus, landbruk
 - Fritids-/sesongbosted
 - Bygning, annen kjent type
 - Bygning uten matrikkelinformasjon
 - Parkeringsområde
 - VegGåendeOgSykkende
 - Trafikkøy
 - VegKjørende
 - Vassflater
 - Bre
 - AndreTiltak
 - BygningTiltak, endring
 - BygningTiltak, nybygg
 - BygningTiltak, riving
 - SamferdselTiltak
 - Andre tiltakstyper/spesifiseringer

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Stjørdal

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 108/34/0/0

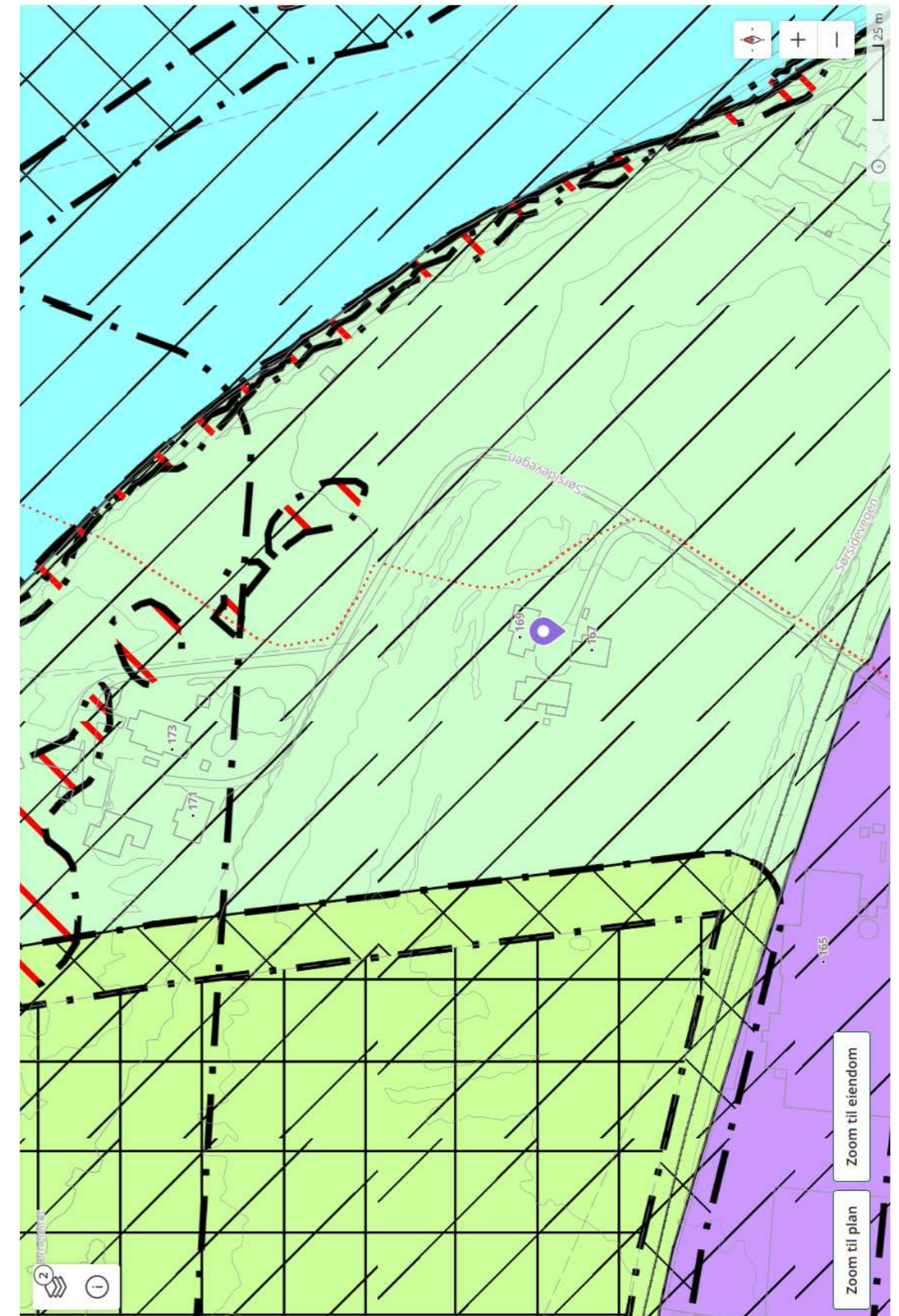
Adresse: Sørsidevegen 167, 7517 HELL

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 15/04/2026



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg	Bilferje	Annet



Zoom til eiendom

Zoom til plan

Avtalen er revidert desember 2018 av Bondelagets Servicekontor AS.

JORDLEIEAVTALE

(Denne avtalen er utarbeidet til bruk for ren jordleie. Forpåktningslovens ufravikelige regler gjelder i alminnelighet ikke for ren jordleie. Avtalen er en standardavtale som må tilpasses det enkelte avtaleforhold.)

Mellom Oystein Sandstad (bortleier) som eier gnr. 108 bnr. 34
gnr. _____ bnr. _____

i Stjørdal kommune og hans Johan Einas (leier)

er inngått slik avtale:

1. Leiearealet og bruken av dette

(Utleie av fast eiendom er ikke avgiftspliktig. Bortleier kan, for det bortleide areal, registrere seg frivillig etter forskrift nr. 59 til merverdiavgiftsloven. En slik registrering vil medføre at leieavgiften skal avgiftsbelegges. Kontakt skattekontoret for ytterligere informasjon.)

Leiearealet er: 18,2 dekar

Leiearealene er inntegnet på vedlagt kart datert 17/10-24

Leiearealet skal brukes til:

- Grasdyrking
 Korn dyrking
 Grønnsaksdyrking
 Potetdyrking
 Kulturbeite
 Utmarksbeite
 Annet/spesifiser: _____

Leiearealene skal nyttes til jordbruksformål og drives på jordbruksmessig forsvarlig måte. Det kreves vekstskifte og maks to sammenhengende sesonger med poteter. Jaktrett inngår ikke i leieforholdet om dette ikke er spesielt avtalt/spesifisert.

Leieavgift per år:

Fulldyrket jord:	18,2 daa	235	kr	4277
Overflatedyrket jord:	daa		kr	
Utmark:	daa		kr	
Annet areal:	daa		kr	
Totalt:	18,2 daa	235	kr	4277

1

CJE

2. Betaling

Leieavgiften forfaller til betaling første gang den 1. april, og deretter halvårlig med forfall 1. april og 1. oktober hvert år.

Leien reguleres:

- i samsvar med Landbruksdirektoratets årlige reguleringer,
 i h.t. endringer i konsumprisindeksen,
 ingen regulering av leien.

Bortleier kan ikke kreve leien forhøyet på grunn av forbedringer som er utført eller bekostet av leieren.

For å drive de arealer som avtalen omfatter har leieren rett til å bruke eksisterende drifts- og transportveier.

Leier skal holde ved like grøfter, dreneringer, kummer og veger som finnes på eiendommen. Skader på veger m.v. skal utbedres straks. Leieren skal vedlikeholde eksisterende og nye gjerder. Leier påtar seg å oppfylle de samme forpliktelser som bortleier har i forhold til vegsamarbeid, gjerdeforpliktelse o.a. mot naboer og andre.

Ved manglende oppfyllelse av denne avtale fra leiers side kan utleier kreve vederlag ved fratredelse for å bringe eiendommen i samme tilstand som ved leieforholdets begynnelse.

Tillegg eller forbehold:

3. Varighet

(Jordleie skal som hovedregel avtales for 10 år og dette er konsesjonsfritt. Dersom partene ønsker å inngå jordleieavtale med under 10 års varighet, må det innhentes tillatelse fra kommunen, jf. jordlovens §8a. Ved ønske om lengre avtaletid enn 10 år må det søkes kommunen om konsesjon og delingstillatelse. Av loven følger at avtalen ikke kan sies opp av utleier i avtaleperioden.)

Avtalen gjelder fra den 1/1-2025 til den 31/12-2034

Leietaker kan:

- si opp avtalen i leieperioden,
 ikke si opp avtalen i leieperioden
 framleie jorda for kortere perioder hvor det er behov for vekstskifte.

2

4. Tilskudd

Alle offentlige tilskudd som følger med bruk og drift av arealene, tilfaller den som disponerer arealene på søkertidspunktet.

5. Tilstandsrapport

(Det kan holdes skjønn til opplysning om hvilken tilstand jorda og annet er i ved tiltredelse og fratredelse. Ved leietid på fem år eller mer bør det tas jordprøver ved tiltredelse. Skjønn avholdes etter skjønnsloven. Tiltredelses- eller fratredelseskjønn er ikke del av denne standardavtalen og må eventuelt avtales særskilt.)

Ved tiltredelsen setter partene i fellesskap opp en tilstandsrapport.

Når leieavtalen opphører, skal arealene og annet tilbakeleveres til eieren i like god stand som ved tiltredelsen.

Leier og bortleier er kjent med matlovens plikter og er inneforstått med de krav som stilles i forskrift av 1. desember 2000 nr. 1333 om planter og tiltak mot planteskadegjørere.

Eiendommen har floghavre: Ja Nei

Spesifiser: _____

Dersom leier driver annen eiendom hvor floghavre er registrert, skal bortleier informeres.

Leier er forpliktet til å utføre nødvendige tiltak for å unngå spredning av floghavre og andre planteskadegjørere.

Det finnes kulturminner på eiendommen: Ja Nei

Spesifiser: _____

6. Offentlig regelverk

Leier forplikter seg til å følge gjeldende regelverk for miljøplaner, gjødselplaner m.v..

Leier må ikke foreta inngrep i kulturlandskapet, jf. forskrift om produksjonstilskudd i jordbruket.

7. Investeringer og tiltak i leieperioden

For å kunne gjennomføre investeringer på eller endringer i leiearealet, som for eksempel grøfting eller nydyrking, må leieren innhente tillatelse fra bortleier.

Partene må inngå egen skriftlig avtale om tiltaket, som bl.a. skal avklare eventuell kostnadsfordeling mellom partene. Det må utarbeides en plan for tiltaket med kostnadsoverslag og kartgrunnlag.

Fornyng/opprensning av eksisterende grøfter, dreneringskummer og kanaler regnes som vedlikehold og omfattes derfor ikke av bestemmelsene i dette punkt, jf. punkt 2.

8. Eier/brukerskifte

Dersom leier dør bortfaller leiekontrakten, med mindre gjenlevende ektefelle/partner/samboer velger å tre inn i avtalen.

Ved alvorlig sykdom/uførhet hos leier, kan leier uavhengig av leietid, si opp avtalen med 1 års frist.

Eierskifte endrer ikke innholdet i denne avtalen.

9. Naturskade

Blir den leide jorda utsatt for naturskade ved skred, storm, flom, storflo eller annen naturulykke, kan leier kreve leien nedsatt om skaden har redusert leiers avkastning. Ved vesentlig skade kan leier heve avtalen. Ved vurderingen av om leien skal reduseres eller om skaden er vesentlig, skal det tas hensyn til eventuell erstatningsutbetaling til leier.

10. Mislighold/tap av leierett

Avtalen kan heves av begge parter ved mislighold. Dette omfatter bl.a.

- 1) betalingsmislighold
- 2) bruker jorda til annet enn jordbruksformål,
- 3) framleier jord uten skriftlig samtykke,
- 4) driver med jakt og/eller fiske uten tillatelse på bortleiers eiendom.

Har bortleier oppgitt større areal enn det som er riktig kan jordleier kreve forholdsmessig nedsetning av leien.

11. Befaring

Bortleier har fri adgang til å befare de bortleide jordarealer.

12. Forurensning

Dersom en av partene forurenser jord eller vann er vedkommende ansvarlig for opprydding og dekning av mulige erstatningskrav.

13. Erstatning

Eventuelle erstatningskrav løses etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper.

14. Tinglysing

(Tinglysing av avtalen i grunnboka vil sikre leieforholdet mot eventuell tredjemanns stiftelse av rettigheter.)

Leier kan tinglyse avtalen og bærer kostnadene ved dette.

15. Tvist

De tvister som ikke skal avgjøres ved skjønn, avgjøres av de alminnelige domstoler.

16. Annet

Partene oppbevarer hvert sitt eksemplar av denne avtale.

Er leiearealet over fem daa plikter både bortleier (eier) og leier å sende skriftlig melding til kommunen om leieforholdet.

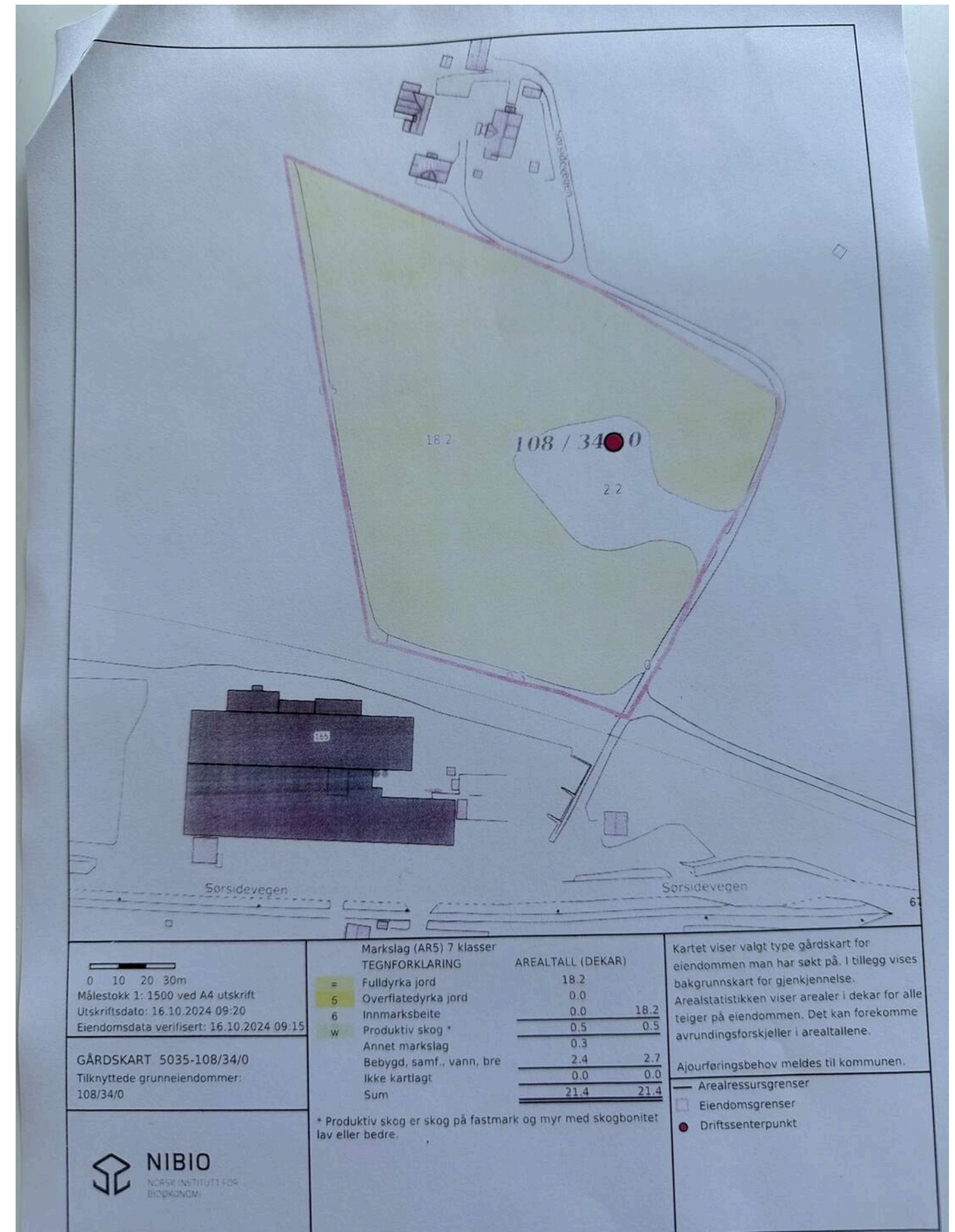
Areal kan justeres gjennom leieperioden viss utleier har behov for noe av arealet til andre bruksformål

17/10-24 Lånke
dato, sted

Øystein Sandstad
eier/utleier

Harv John Eide
leier

ektefelle/medeier





Leiekontrakt

1. Partene

Utleier

Navn	Fødselsdato
Øystein Sandstad	08.08.1982
Adresse	Telefon
Sørsidevegen 167, 7517 Hell	+47 41421260
	E-post
	oysteins82@hotmail.com

Leietaker

Navn	Fødselsdato
██████████	██████████
Telefon	E-post
██████████	██████████

2. Leieobjektet

Boligtype	Etasje
Enebolig	3
Adresse	Leilighetsnummer
Sørsidevegen 169, 7517 Hell	
	Romnummer
	0

Leieobjektet har 8 rom (eksklusiv kjøkken og bad).

Inkludert i avtalen er rettigheter til fellesareal med mindre annet er avtalt.

3. Leieforholdets varighet og oppsigelse

3.1 Type og varighet

Leieforholdet er tidsbestemt. Leieforholdet begynner 01.07.2025 og løper til en av partene sier det opp i henhold til avtalt oppsigelsestid (se nedenfor). Løpetiden for leieforholdet må være i henhold til Husleieloven.

3.2 Oppsigelse

Leiekontrakten har 3 måneders oppsigelsestid, med opphør ved utløpet av en kalendermåned.

Leieforholdet løper som normalt ut oppsigelsestiden, og partene skal i denne perioden opprettholde sine plikter etter kontrakten. Dette innebærer at leietaker har rett til å bruke husrommet, samt at leietaker plikter å betale leie ut oppsigelsestiden. Utleier plikter på sine side å stille husrommet til leiers disposisjon i hele oppsigelsestiden.

4. Husleien

Husleien er kr 15 000 pr. måned.

Følgende kommer i tillegg til eller er inkludert i husleien:

- Internett er **ikke** inkludert i husleien.
- Kabel-TV er **ikke** inkludert i husleien.
- Vann og avløp er inkludert i husleien.
- Strøm/oppvarming er ikke inkludert i husleien, og leietaker må tegne et eget strømabonnement gjeldende fra kontraktstart.

Det totale beløpet betales den 20. hver måned for påfølgende kalendermåned. Beløpet skal betales til bankkonto **6032.66.26786** om leietaker ikke opplyses om annet.

5. Sikkerhet

Utleier og leietaker har avtalt at som sikkerhet for skyldig husleie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leiekontrakten skal stilles sikkerhet på kr 15 000, jf. husleieloven §§ 3-5 og 3-6.

Leietaker må dokumentere at sikkerhet er reist i henhold til leiekontrakten i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Leietaker er ansvarlig for at avtalt sikkerhetsstillelse gjelder i hele leieperioden. Manglende sikkerhetsstillelse vil anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Dersom partene har avtalt depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, plikter leietaker å legge frem signert garantidokument og kvittering for at månedlig premiebetaling er betalt i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Utleier kan også, når som helst gjennom leieperioden, kreve at leietaker fremlegger kvittering for at det månedlige beløpet er innbetalt. Manglende fremleggelse av slik dokumentasjon anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten. Ved signering av denne leiekontrakten bekrefter leietaker at vedkommende aksepterer bruk av depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, og at vedkommende har lest og akseptert vilkårene for depositumsabonnement, og dermed også vilkårene for depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger. Depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger vil gjelde med årlig fornyelse.

6. Regulering av husleien

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk 12 måneder etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengsleie jf. Husleielovens §4-3.

7. Leieobjektets standard og overlevering

Leieobjektet, som er delvis møblert, overtas i den stand det er. Leieobjektet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Leietaker vil ved overtakelse av leieobjektet få utdelt nøkler. Leietaker har ikke uten utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til leieobjektet.

Leietaker er oppfordret til å på forhånd undersøke leieobjektet. Leieobjektet leies ut i den stand den er ved besiktigelsen jf. Husleieloven §2-5. Mangel på leieobjektet vil foreligge dersom leieobjektet er i vesentlig dårligere stand enn leietaker etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om leieobjektet, og det antas å ha virket inn på avtalen. Fristen for å gjøre mangler gjeldende er innen rimelig tid fra mangelen ble oppdaget jf. Husleielovens §2-8. Om leietaker ikke gir pliktig melding innen fristen kan de får avkortet eller potensielt tape sitt mulige erstatningskrav.

Leietaker har vært på visning og har dermed fått kjennskap til leieobjektets størrelse, standard og planløsning.

8. Partenes plikter i leieforholdet

8.1 Leietakers plikter

Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leietaker ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning, gulvbelegg e.l.

Leietaker plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

Leietaker plikter til enhver tid å ha alminnelig innbo- og løseforsikring. Utleier kan kreve å få forsikringsbeviset fremlagt.

8.2 Utleiers plikter

Utleier plikter å stille leieobjektet med avtalt tilbehør til Leietakers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde leieobjektet og eiendommen i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leietaker gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og §5-7 gjeldende.

9. Husordensregler

Leietaker plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden, og eventuelt de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet eller borettslaget.

Husdyr på eiendommen er tillatt.

Røyking i leieobjektet er ikke tillatt.

Utleier har følgende andre bemerkninger vedrørende husordensregler:

Søppel skal sorteres i riktig søppeldunk. Bistå med å trille riktig søppeldunk til veien på tømmedager. Generell snømåking av terrasse, trapp og egen parkering. Bistå med gressklipping av egen plen. Bistå med å holde planter og bedd i orden rundt eget hus.

10. Fremleie og opptak i husstanden

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan til enhver tid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

11. Overføring av leieforholdet

Leietaker har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

12. Leieforholdets opphør – Tilbakelevering m.m.

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere leieobjektet, samt tilhørende naglefast herunder løst utstyr i godt vedlikeholdt stand (og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som Utleier selv plikter å utbedre), med mindre annet er avtalt.

Leietaker skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før leieobjektet fraflyttes, både av gulv, vegger, tak, skap og vinduer.

Har Leietaker med Utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan Leietaker kreve vederlag for den fordel Utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leietaker ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leietakere og potensielle kjøpere de siste 3 månedene av leieforholdet med mindre annet er avtalt.

Tilbakelevering anses skjedd når leieobjektet er rengjort, i samme stand som ved overtakelse, samt at nøkler er overlevert med mindre annet er særskilt avtalt.

13. Tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leietaker ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav b.

Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må han erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

14. Særlige bestemmelser

Utleier har lagt til følgende særlige bestemmelser for leieforholdet:

Ikke bruk de andre vedovnene i 2. etg og i kjeller. De er ikke godkjent av feier.

Begge parter aksepterer at de registrerte e-postadresser benyttes i fremtidig kommunikasjon.

15. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går denne avtalen foran.

16. Verneting

Eiendommens adresse er verneting i alle tvistesaker, om ikke annet er avtalt.

Denne avtalen er elektronisk signert med BankID. Kopier av den signerte avtalen er sendt til Utleier og Leietaker. Partene har brukt en kontraktsmal fra Husleie.no, Husleie.no er ikke en part i leieforholdet.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

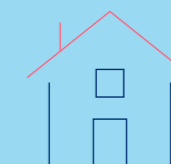
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sørsidevegen 167, 7517 HELL. Gnr. 108, bnr. 34, i Stjørdal kommune, oppdragsnr.: 1310260127
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Salgsleder
910 06 616
cap@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no