PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

PETRINEBAKKEN 6

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Informasjon fra kommune

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Stjørdal

Oppdragsnr.
311251123

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hege E Boldersløw-Kværnø	Stig Harald Sivertsen

Gateadresse
Petrinebakken 6

Poststed	Postnr
HELL	7517

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind - LOfavør Hus

Polise/avtalenr.: 18708498 / 20

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251123

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad 1.etg: 2010 Bad/Vaskerom kjeller: 2012 Nytt baderom, dusj og toalett ble flyttet. Nye rør og elektrisk. Ny toalett og baderomsinnredning.

Arbeid utført av: Rørlegger Myren, Murer Hansen, ABB, Stjørdal Rørleggerservice, YIT

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble oppgradert/fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt opplegg for vann og kloakk inn til hus i 2006

Arbeid utført av:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller: tettet og godkjent av feier

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: gjort noe før vår eiertid

Arbeid utført av: YIT, ABB

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251123

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt pipebeslag
Arbeid utført av	Hegra blikk

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251123

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 311251123

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Elise Boldersløw Kværnø	500834e3fe31377a74761e ad5069851fec3e0812	30.09.2025 11:56:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Sivertsen	43160db26cf31b44ebb42 6a0b87842d243775866	06.10.2025 10:05:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 311251123

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

HalseTakst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Petrinebakken 6

7517 HELL

5035/162/0/136/0/0

Rapportdato

07.10.2025

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

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

Befaring utført den 27.09.2025 av:

HalseTakst



Nikolai Halse
Halse Takst As

Stubben 2
7520 Hegra

+4797895569
post@halsetakst.no

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Petrinebakken 6 , 7517, HELL

Matrikkel: 5035/162/0/136/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1959

Tomt: 1 210.30 m^2

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Hege Elise Boldersløw-Kværnø, Stig Harald Sivertsen

Rekvirent: Annet

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på to etasjer over sokkel. Grunnmur og bærende konstruksjoner av mur og betong. Etasjeskiller i betong- og trekonstruksjoner. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass i hovedsak fra 2000. Yttertak i saltaksform utvendig tekket med profilerte stålplater.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Kaldloft ikke kontrollert grunnet mangel på adkomst via loftsluke. Ellers ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Etterisolering med ny vindtetting og bordkledning samt vinduer utført ca. 2000. Drenering og utvendig fuktsikring fra 2006. Bad i 1. etasje rehabilitert 2010 og bad/vaskerom i sokkeletasje fra 2012. Nytt sikringsskap med automatsikringer og forlegning i sokkel- og 1. etasje fra 2012. Bereder og sluk i teknisk rom etablert ca. 2019. Opplysninger er basert på eiers opplysning samt tidligere salgshistorikk.

Øvrig informasjon om oppdraget

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

Sokkeletasje			
Primærrom 66 m²	**Sekundærrom** 11 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 77 m²	**BTA** 84 m²
Beskrivelse primærrom Soverom/stue, soverom, gang/trappegang og bad/vaskerom.		**Beskrivelse sekundærrom** Boder og teknisk bod	

1. etasje			
Primærrom 84 m²	**Sekundærrom** 0 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 84 m²	**BTA** 92 m²
Beskrivelse primærrom Entre, gang, kjøkken, spisestue, stue, soverom og bad.		**Beskrivelse sekundærrom** Ingen.	

Loftetasje			
Primærrom 46 m²	**Sekundærrom** 0 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 46 m²	**BTA** 50 m²
Beskrivelse primærrom Trappegang og 3 soverom.		**Beskrivelse sekundærrom** Ingen.	

Totalt areal			
Primærrom 196 m²	**Sekundærrom** 11 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 207 m²	**BTA** 226 m²

Merknader om areal: Tabell for fordeling av P-rom og S-rom er i henhold til gammel arealstandard 3940:2012. P-rom og S-rom er oppgitt som informasjon- og sammenligningsgrunnlag og er ikke juridisk bindende.

Sokkeletasje			
BRA-i 77 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Soverom/stue, soverom, gang/trappegang, bad/vaskerom, teknisk bod og boder.	**Beskrivelse av BRA-e** Ingen.	**Beskrivelse av BRA-b** Ingen.	**Beskrivelse av åpent areal** Ingen.

1. etasje			
BRA-i 84 m²	**BRA-e** 35 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 65 m²
Beskrivelse av BRA-i Soverom/stue, soverom, gang/trappegang, bad/vaskerom, teknisk bod og boder.	**Beskrivelse av BRA-e** Uthus og redskapsbod.	**Beskrivelse av BRA-b** Ingen.	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda, takoverbygd veranda og balkong.

Loftetasje			
BRA-i 46 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Trappegang og 3 soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** Ingen.	**Beskrivelse av BRA-b** Ingen.	**Beskrivelse av åpent areal** Ingen.

Sum areal			
BRA-i 207 m²	**BRA-e** 35 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal** 65 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 242 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Uinnredet del av loftetasje har takhøyde under 1.9 meter og er ikke måleverdig eller inkludert i boligens totale areal.

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).

Loftetasje	
BRA 46 m^2	**ALH** 38 m^2
GUA 84	**Beskrivelse av ALH** Uinnredet bod.

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

Oppsummert

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

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

Grunnmur / fundamenter: Ved undersøkelse av grunnmur er det avdekket mindre riss og sprekker i grunnmuren, men det er ingen indikasjoner på avvik som har konstruksjonsmessig betydning eller er vurdert som pågående. Ytterligere undersøkelser kan med fordel utføres.

Rom under terreng: TG 2 settes da fuktmåling gir måleverdier over anbefalt grenseverdi. Årsak til avviket kan komme av manglende ventilering, konstruksjonsoppbygging, kondens eller svikt ved utvendig fuktsikring og drenering. Nye fuktmålinger på annet sted eller senere tidspunkt kan gi andre verdier, ytterligere undersøkelser er anbefalt. Etasje er ikke ventilert utover ventiler i vinduer og tiltak kan bli nødvendig. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen. Det er ingen krav til radonmåling i egen bolig, med unntak av utleie i egen bolig hvor radonmåling er påkrevd. Det anbefales likevel på generelt grunnlag at det gjennomføres en radonmåling for å kartlegge eventuelle forhold med måleverdier over anbefalte grenseverdier.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og sprekker i utvendige karmer. Vinduer fremstår utover dette som godt vedlikeholdt uten behov for tiltak utover normalt vedlikehold. På sikt kan det bli behov for utskifting av enkelte vinduer.

Balkong / terrasse: TG 2 settes grunnet rekkverkshøyde tilknyttet veranda som er målt til 84 cm, og er under kravet på 90 cm. Dersom avviket skal utbedres må rekkverket heves. Dekke av terrassebord bærer stedvis preg av slitasje og begynnende råte. Tiltak må påregnes.

Taktekking og beslag: Det anmerkes noe mosegrodd tekking, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av påviste forhold og alder da trekkingen har passert halvparten av forventet levetid.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Nedløp er ført ned i overvannsledning eller lignende. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes da takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Bad - Totalvurdering av overflater: Rommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er mindre enn hva som ideelt anbefales, settes TG 2.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2 settes da rommet mangler tilluft. Ved visuell inspeksjon bemerkes det også noe riss i servanten. Tiltak for etablering av tilluft må påregnes.

Trapp: Det bemerkes manglende håndløper på vegg i begge trappeløp og oppfyller derfor ikke krav til sikker bruk. For at punktet skal få TG 1 må trappeløp sikres med håndløper eller lignende og tiltak.

Kjøkken: Innredning er preget av noe slitasje og svelleskader i skrog, men fremstår ellers i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Automatisk vannstopper vil kunne forhindre vannlekkasje og/eller redusere omfang ved en eventuell lekkasje. Komfyrvakt kutter strømforsyning til stekeovn ved overoppheting og vil på den måten redusere fare for røykdannelse og brann. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

VVS: Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG 2 gjelder kun eldre vannrør av kobber. Lufting av avløpsanlegget er visuelt synlig og avsluttet med duroventil i skap på bad. Løsningen er ikke tilfredstillende da lufting skal føres over tak, og fungere uavhengig av mekaniske komponenter.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på hele anlegget. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

2 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: TG 3 settes iht. forskrift da det er målt motfall mellom sluk og døråpning, samtidig er dusjsone med sluk forhøyet og avgrenset fra resten av rommet. Lekkasjesikring fra øvrige installasjoner er derfor ikke ivaretatt og tiltak må påregnes. Kostnadsestimat er beregnet ut ifra total renovering av rommet, selv om dette ikke i alle tilfeller vil være nødvendig. Kostnadsestimat tar ikke høyde for uforutsette avvik som måtte avdekkes eller oppstå underveis.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Etasjeskiller/gulv på grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i sokkeletasjen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ujevnheter i etasjeskillere må grunnet alder og byggemetode forventes. Kostnadsestimat gjelder kun for tiltak i sokkeletasje og vil kun være nødvendig dersom man ønsker å rette opp skjevhetene. Dette er ikke ansett som nødvendig for bruken av rommene. Kostnadsestimat tar ikke høyde for skjulte feil og mangler som måtte oppstå underveis.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Loft: Det er ved visuell inspeksjon av synlig konstruksjon i bod registrert indikasjoner på vanninntrenging i område rundt pipe. Det er ved måling på befaringsdagen ingen antydning til fukt og avviket knyttes til forhold før utskifting av tekking, det er ikke tegn til at forholdet er pågående. TGUI settes da øvrig kaldloft med tilkomst via luke i himling ikke er inspisert grunnet manglende adkomst.

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

1 Dokumentasjon

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

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
30.09.2025 og 06.10.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: rom merket garasje og brensel i sokkeletasje er omgjort til kjellerstue/soverom og soverom. 1 soverom i loftetasje er omgjort til 2 soverom.
De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det foreligger igangsettingstillatelse for restaurering av vinduer, yttervegger og etterisolering datert 23.06.98, etablering av frittstående bod datert 06.07.2005 og tilbygg(takoverbygg) datert 09.11.98.

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

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

3 Grunnmur / fundamenter

TG 2

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Ved undersøkelse av grunnmur er det avdekket mindre riss og sprekker i grunnmuren, men det er ingen indikasjoner på avvik som har konstruksjonsmessig betydning eller er vurdert som pågående.
Ytterligere undersøkelser kan med fordel utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring er i følge eier fornyet i 2006

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Grunnmursplast og topplist er synlig rundt store deler av boligen.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Terreng mot sør og øst faller mot bolig.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Nedløp er ført ned i rør for overvann eller lignende. Det er samtidig fremlagt dokumentasjon på drenering for overvann fra fjell mot boligens sør-side.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon og tilstandsgrad er satt ut ifra alder. Drenering må ses i sammenheng med punkt for "Rom under terreng".

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

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

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

5 Rom under terreng

TG 2

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
Alle vegger mot terreng er utlektet med unntak av vegg i teknisk bod.

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking og fuktmåling med egnet instrument i utlektet vegg mot terreng. Relativ fuktighet i konstruksjonen er målt til 79% ved ca. 14 grader.

Er rommet ventilert?
Nei

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
TG 2 settes da fuktmåling gir måleverdier over anbefalt grenseverdi. Årsak til avviket kan komme av manglende ventilering, konstruksjonsoppbygging, kondens eller svikt ved utvendig fuktsikring og drenering. Nye fuktmålinger på annet sted eller senere tidspunkt kan gi andre verdier, ytterligere undersøkelser er anbefalt. Etasje er ikke ventilert utover ventiler i vinduer og tiltak kan bli nødvendig.
Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

6 Radonsikring

TG 2

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.
Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger. Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m3, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m3.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen. Det er ingen krav til radonmåling i egen bolig, med unntak av utleie i egen bolig hvor radonmåling er påkrevd. Det anbefales likevel på generelt grunnlag at det gjennomføres en radonmåling for å kartlegge eventuelle forhold med måleverdier over anbefalte grenseverdier.

7 Geologiske forhold

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?
Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?
Ja

Byggegrunn:
Annet

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

8 Yttervegger / fasader

TG 1

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Yttervegger er i følge selger renovert og etterisolert

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Ytterkledning fremstår i relativt god stand til tross av høy alder og synlig slitasje. TG 1 settes da fasader fremstår som godt vedlikeholdt, men tiltak i form av utskifting av enkelte bord må påregnes i tiden som kommer.

Levetid:

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

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

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Viduer med karmer av tre og 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Entredører med karmer av tre og glassfelt. Balkongdører med karmer av tre og 2-lags glass. Innerdører med karmer av tre og heltre 3-speils dørblad.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og dører er i følge selger fra 2000.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og sprekker i utvendige karmer. Vinduer fremstår utover dette som godt vedlikeholdt uten behov for tiltak utover normalt vedlikehold. På sikt kan det bli behov for utskifting av enkelte vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

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

Type:
Balkong med betongdekke og rekkverk i trekonstruksjoner. Veranda og terrasse på terreng med rekkverk i trekonstruksjoner og gulv belagt med terrassebord.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverkshøyde tilknyttet veranda er målt til 84 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
TG 2 settes grunnet rekkverkshøyde tilknyttet veranda som er målt til 84 cm, og er under kravet på 90 cm. Dersom avviket skal utbedres må rekkverket heves. Dekke av terrassebord bærer stedvis preg av slitasje og begynnende råte. Tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

11 Takkonstruksjon TG 1

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

12 Loft TG IU

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

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Nei

Kommentar:
Kaldloft er ikke inspisert grunnet manglende adkomst. Uinnredet bod er inspisert.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Det er ved visuell inspeksjon av synlig konstruksjon i bod registrert indikasjoner på vanninntrenging i område rundt pipe. Det er ved måling på befaringsdagen ingen antydning til fukt og avviket knyttes til forhold før utskifting av tekking, det er ikke tegn til at forholdet er pågående. TGUI settes da øvrig kaldloft med tilkomst via luke i himling ikke er inspisert grunnet manglende adkomst.

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

13 Taktekking og beslag

TG 2

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Taktekking er i eiers opplysning skiftet i 2000

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det anmerkes noe mosegrodd tekking, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av påviste forhold og alder da trekkingen har passert halvparten av forventet levetid.

Levetid:

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

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

Type renner/nedløp:
Sink, Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Nedløp er ført ned i overvannsledning eller lignende. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes da takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt trepanel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommet er i følge selger renovert i 2010.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under og tiltak vil ikke være nødvendig.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Rommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er mindre enn hva som ideelt anbefales, settes TG 2.

Levetid:

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

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.
Det er ikke synlig bruk av membran i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
TG 2 settes da rommet mangler tilluft. Ved visuell inspeksjon bemerkes det også noe riss i servanten. Tiltak for etablering av tilluft må påregnes.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Relativ fuktighet i konstruksjonen er målt til 45% ved ca. 26 grader. Det er ikke målt verdier ut over tolleransekrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

16 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt trepanel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommet er i følge selger renovert i 2012.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Bom i fliser er ganske vanlig og årsak kan ikke stadfestes. Selv om det er enkelte steder er påvist bom, sitter flisen ofte godt nok og tiltak vil ikke være nødvendig. Dersom omfang av bom i flis øker anbefales ytterligere undersøkelser.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Dusjsonen har opphøyet terskel over gulv slik at eventuelt lekkasjevann fra andre steder på rommet ikke vil ledes i sluk.
Det er samtidig målt fall mot døråpning på øvrige gulvflater.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
TG 3 settes iht. forskrift da det er målt motfall mellom sluk og døråpning, samtidig er dusjsone med sluk forhøyet og avgrenset fra resten av rommet. Lekkasjesikring fra øvrige installasjoner er derfor ikke ivaretatt og tiltak må påregnes. Kostnadsestimat er beregnet ut ifra total renovering av rommet, selv om dette ikke i alle tilfeller vil være nødvendig. Kostnadsestimat tar ikke høyde for uforutsette avvik som måtte avdekkes eller oppstå underveis.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

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

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og gulv.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Boligen har pusset pipe av tegl fra byggeår. Lukket ildsted på stue og spisestue, samt ett insoverom i sokkeletasje.
Det er fremvist dokumentasjon etter tilsyn uten påviste avvik.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

18 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 3

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

Type:
Betong, Tre/bjelkelag

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

Kommentar:
Støpt gulv mot grunn i hovedetasje og etasjeskiller i betongkonstruksjon mellom sokkeletasje og 1. etasje. Etasjeskiller i bjelkelag mellom 1. etasje og loftetasje. Det er utført måling med egnet instrument og målingen er utført på tilfeldig sted. Totalt avvik i gang og soverom i sokkeletasje er målt til 34 mm og 8 mm. Totalt avvik i stue og kjøkken i 1. etasje er målt til 14 mm og 25 mm. Totalt avvik i gang og soverom i loftetasje er målt til 5 mm og 7 mm.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i sokkeletasjen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ujevnheter i etasjeskillere må grunnet alder og byggemetode forventes. Kostnadsestimat gjelder kun for tiltak i sokkeletasje og vil kun være nødvendig dersom man ønsker å rette opp skjevhetene. Dette er ikke ansett som nødvendig for bruken av rommene. Kostnadsestimat tar ikke høyde for skjulte feil og mangler som måtte oppstå underveis.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

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

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

Kommentar:
Innvendig trappeløp i malt trekonstruksjon.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det bemerkes manglende håndløper på vegg i begge trappeløp og oppfyller derfor ikke krav til sikker bruk. For at punktet skal få TG 1 må trappeløp sikres med håndløper eller lignende og tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

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

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredning er preget av noe slitasje og svelleskader i skrog, men fremstår ellers i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Automatisk vannstopper vil kunne forhindre vannlekkasje og/eller redusere omfang ved en eventuell lekkasje. Komfyrvakt kutter strømforsyning til stekeovn ved overoppheting og vil på den måten redusere fare for røykdannelse og brann. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

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

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

Kommentar:
Deler av anlegg er oppgradert til rør-i-rør system.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2008 plassert i teknisk rom.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG 2 gjelder kun eldre vannrør av kobber. Lufting av avløpsanlegget er visuelt synlig og avsluttet med duroventil i skap på bad. Løsningen er ikke tilfredstillende da lufting skal føres over tak, og fungere uavhengig av mekaniske komponenter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

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

Type sikringer:
Automatsikring, Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom i sokkeletasje. Sikringsskap med skrusikringer er plassert i treppeløp i loftetasje.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Anlegg er i følge selger delvis fornyet med nytt sikringsskap og elektrisk anlegg i sokkel og 1. etasje.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert før 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ingen lovpålagt dokumentasjon på elektrisk anlegg og/eller uttført arbeid, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.
Det anbefales alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på hele anlegget.
Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

23 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?
Boligen har godkjent brannslukningsapparat plassert ved soverom i loftetasje.

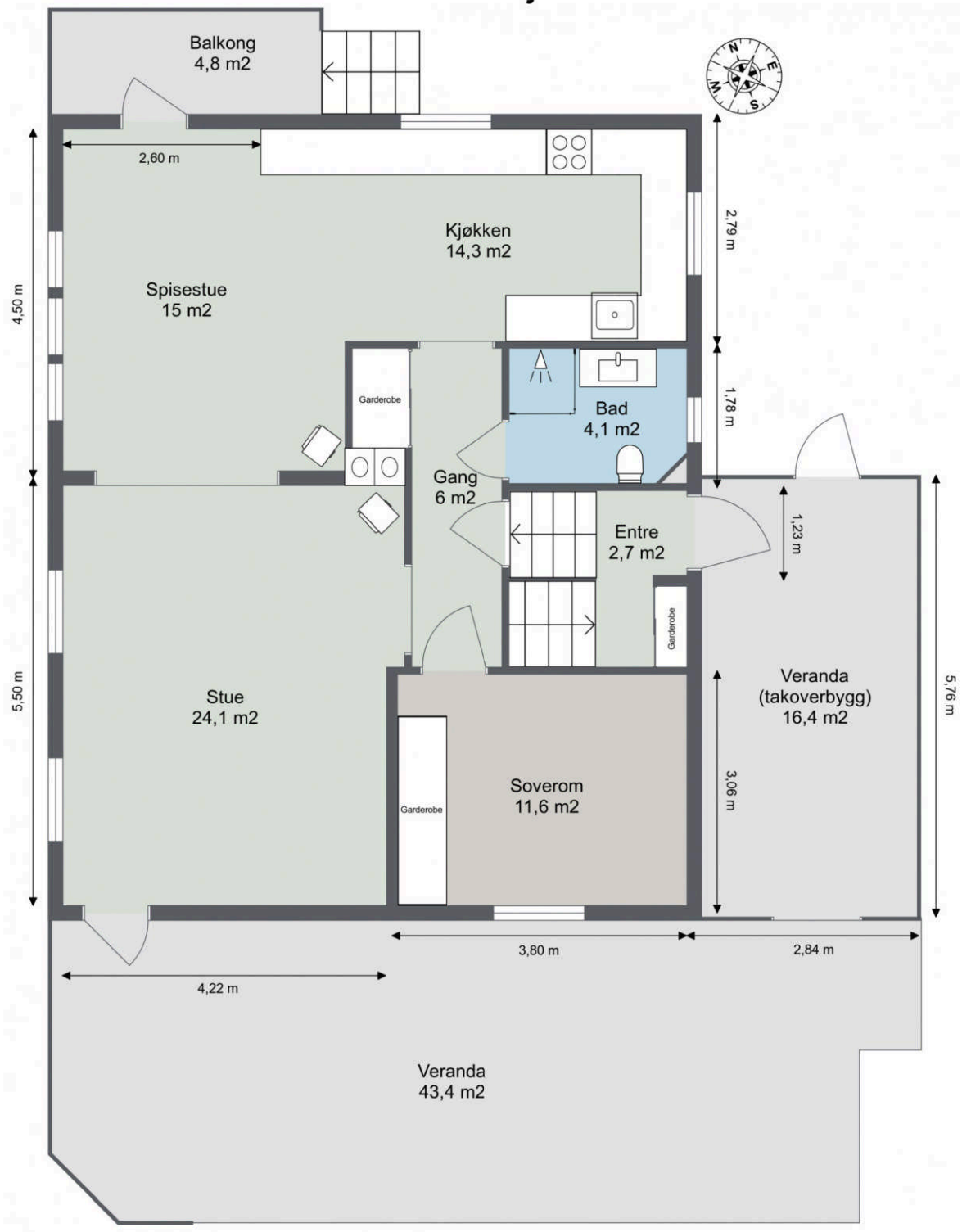
Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det registreres brannvarsler i himling i alle etasjer.

PETRINEBAKKEN 6 - 5035/162/0/136/0/0

HalseTakst

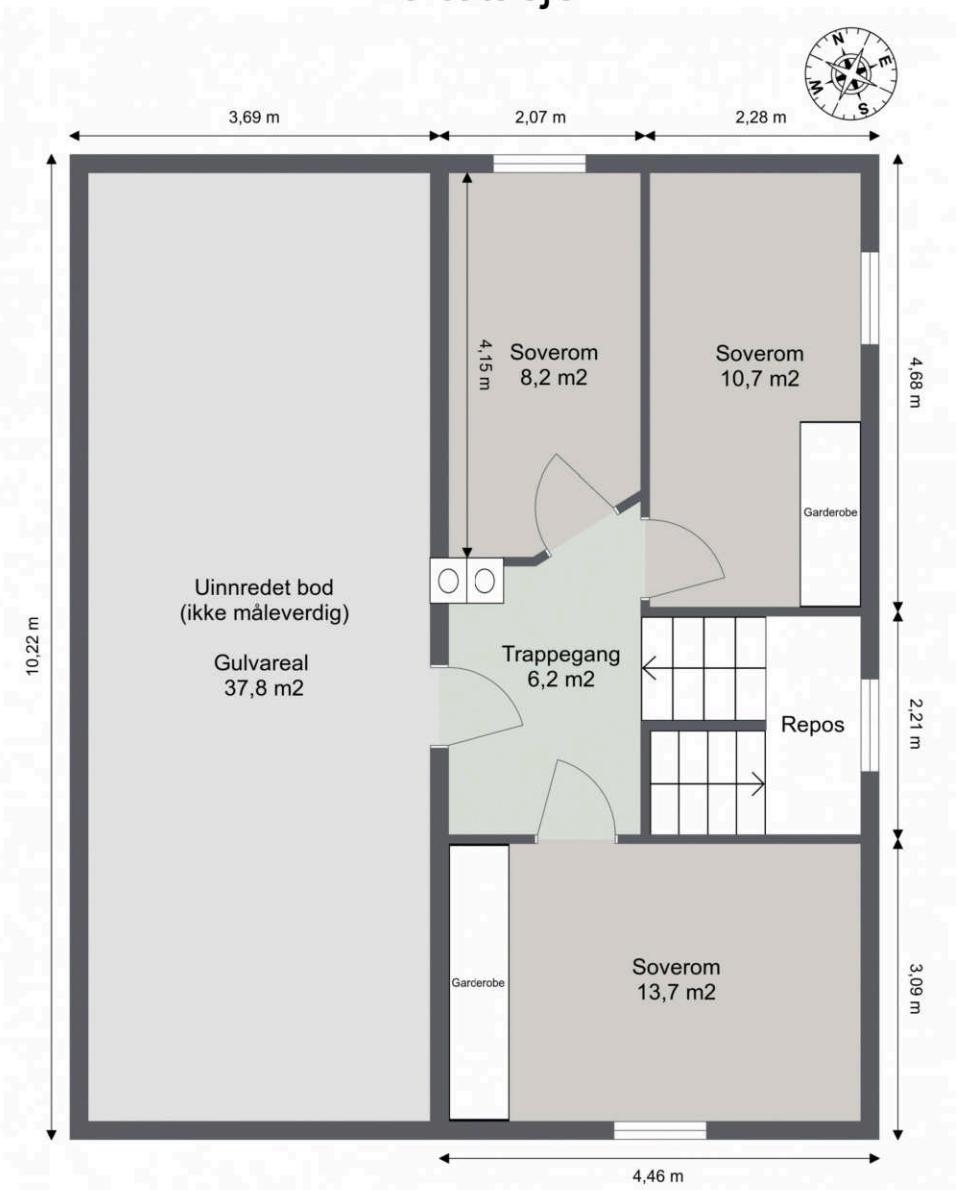
Petrinebakken 6
1. etasje



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

Petrinebakken 6

Loftetasje



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

Petrinebakken 6

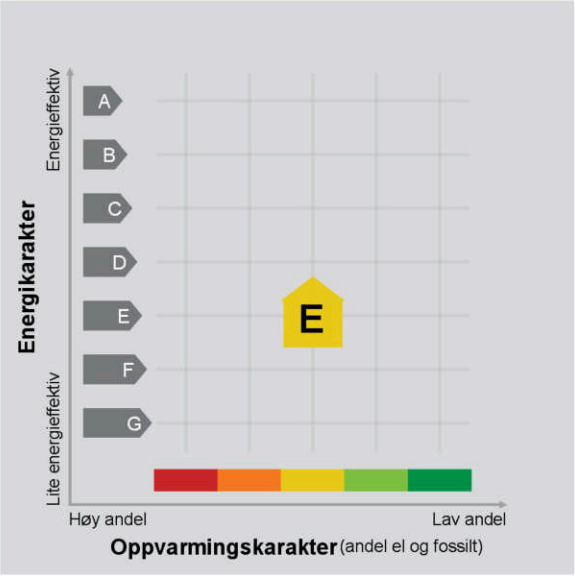
Sokkeletasje



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

ENERGIATTEST

Adresse	Petrinebakken 6
Postnummer	7517
Sted	HELL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	162
Bruksnummer	136
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185333973
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174845
Dato	30.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskriftsdato: 22.09.2025

Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	**Gårdsnr.**	162	**Bruksnr.**	136	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	121965961	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	185333973	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Petrinebakken 6, 7517 HELL

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	6	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Vedovn	Wiking	Wiking Logic
Stue	Vedovn		
Kjeller	Vedovn	Jøtul	Jøtul 606

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
21.10.2024	Tilsyn	29.04.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Ildsted - Plassering: Stue. Type: Vedovn. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Brennplate i ovn er dårlig

Informasjon for bruksenhetId 121965961

BruksenhetId	121934680	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	24257207	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 121934680.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

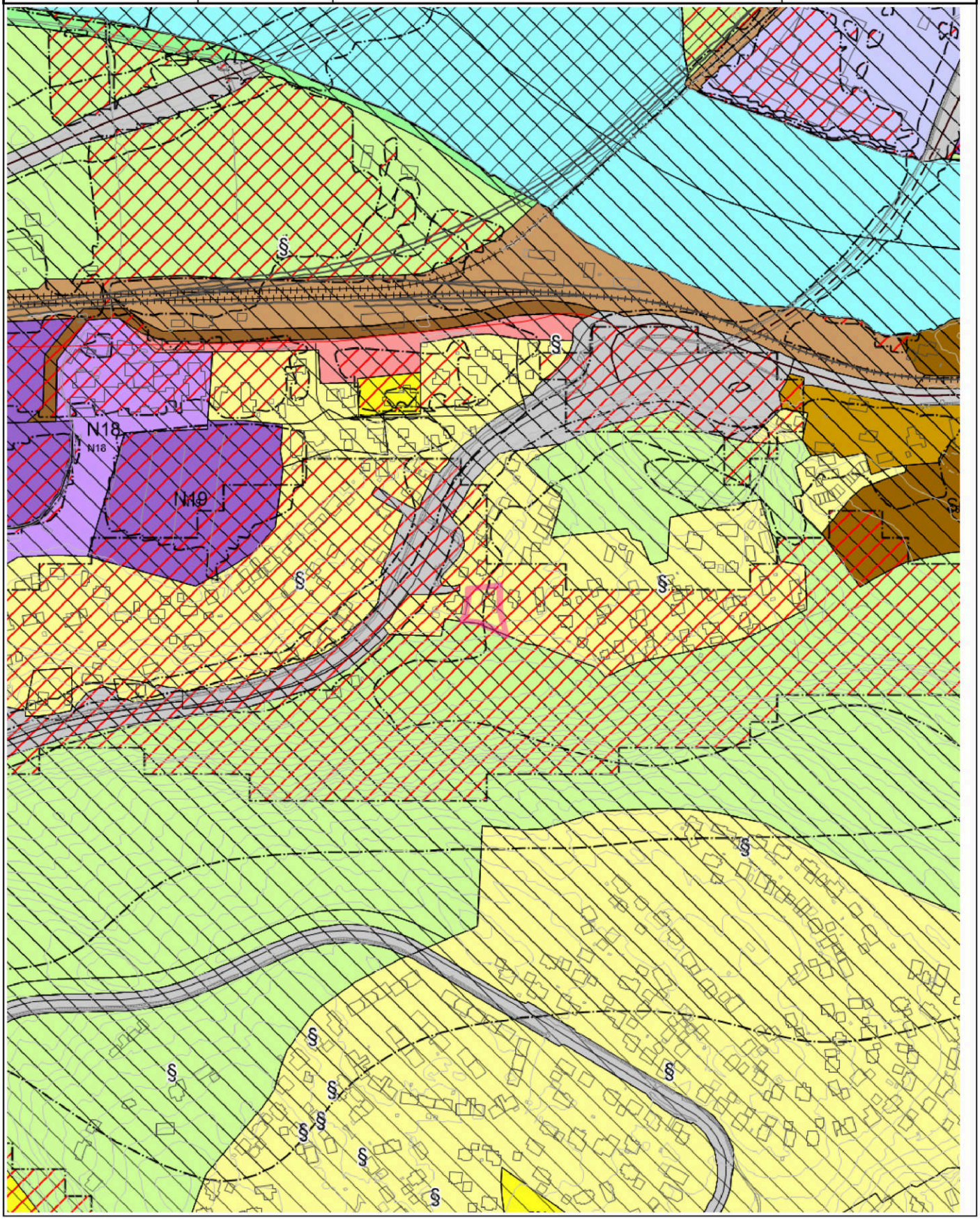
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 136	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Petrinebakken 6 7517 HELL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

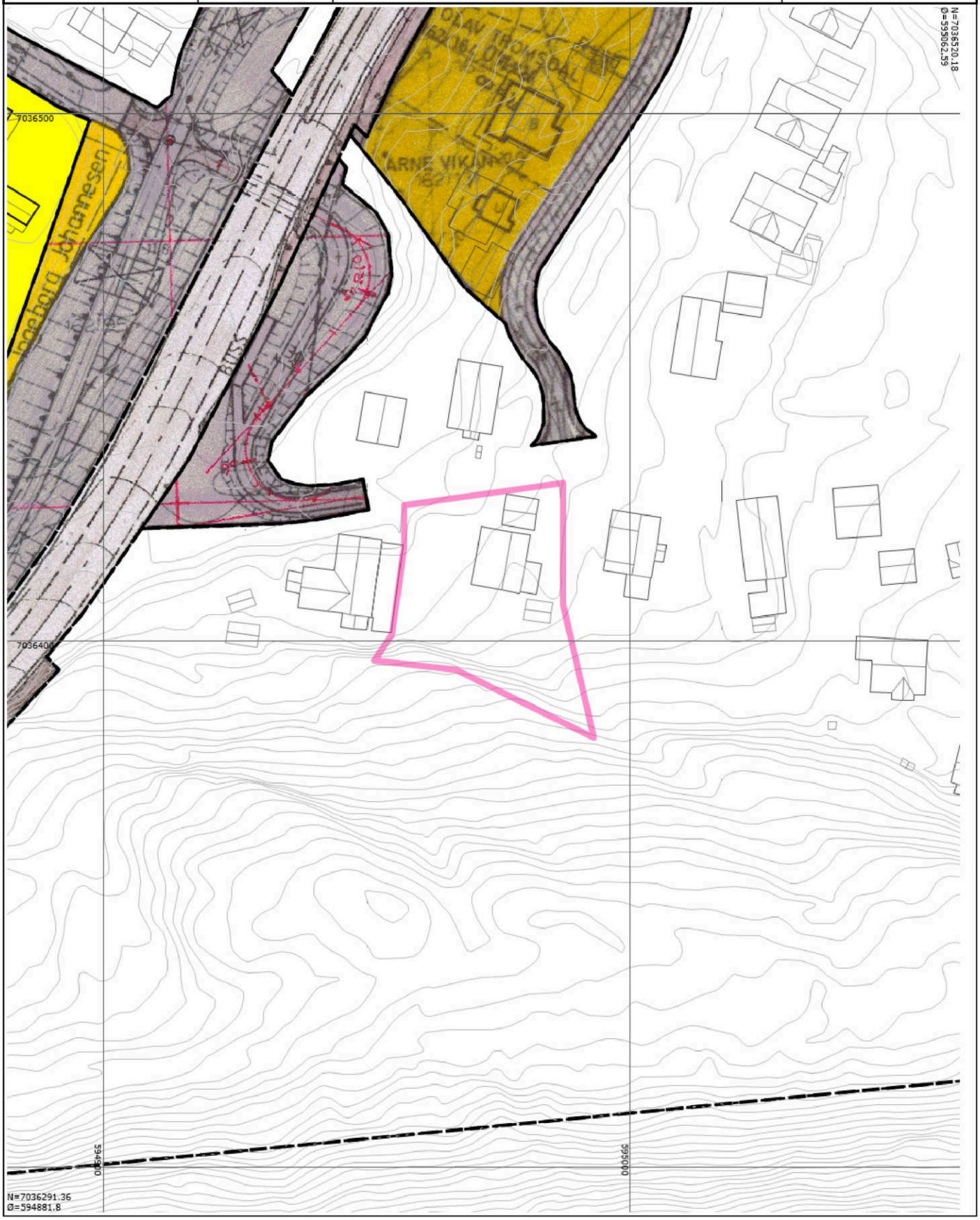
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Traktorveg midtlinje
- Elv og bekk
- Bru
- Forsenkningskurve
- § Dispensasjon fra planregister
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - Bro mv. - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - Bro mv. - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring naturmiljø
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Sentrumsformål - Fremtidig
- Bane - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Elv
- Innsjø
- § Dispensasjon fra planregister
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Rød sone iht T-1442
- Sentrumsformål - Nåværende
- Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksbebyggelse - Fremtidig
- Bane - Fremtidig
- Naturområde - Nåværende
- Jernbane
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Havflate
- KpOmråde - Gjeldende
- Fjernveg - Bro mv. - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Flomfare
- Gul sone iht T-1442
- Forretninger - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Friområde - Nåværende

Stjørdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 136	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Petrinebakken 6 7517 HELL			
Annen info:	Hell - Lånke			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Boligområde
- RasterPlaner

Stjørdal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 136	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Petrinebakken 6 7517 HELL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Elveg veglenke
- Byggetiltak
- GrensePunkt
- Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm
- Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter
- Lite nøyaktige grenser og fra Norge 1: 50.000 (S>=500 cm)
- N50 Fylkesgrense
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Hekk
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Gjerde
- Annet gjerde
- MurLoddrett
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Nettverksstasjon grunnriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Eiendomsteig
- Trafikkøy
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg undergang
- Veg
- Stein
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Stjørdal kommune

Ledningskart

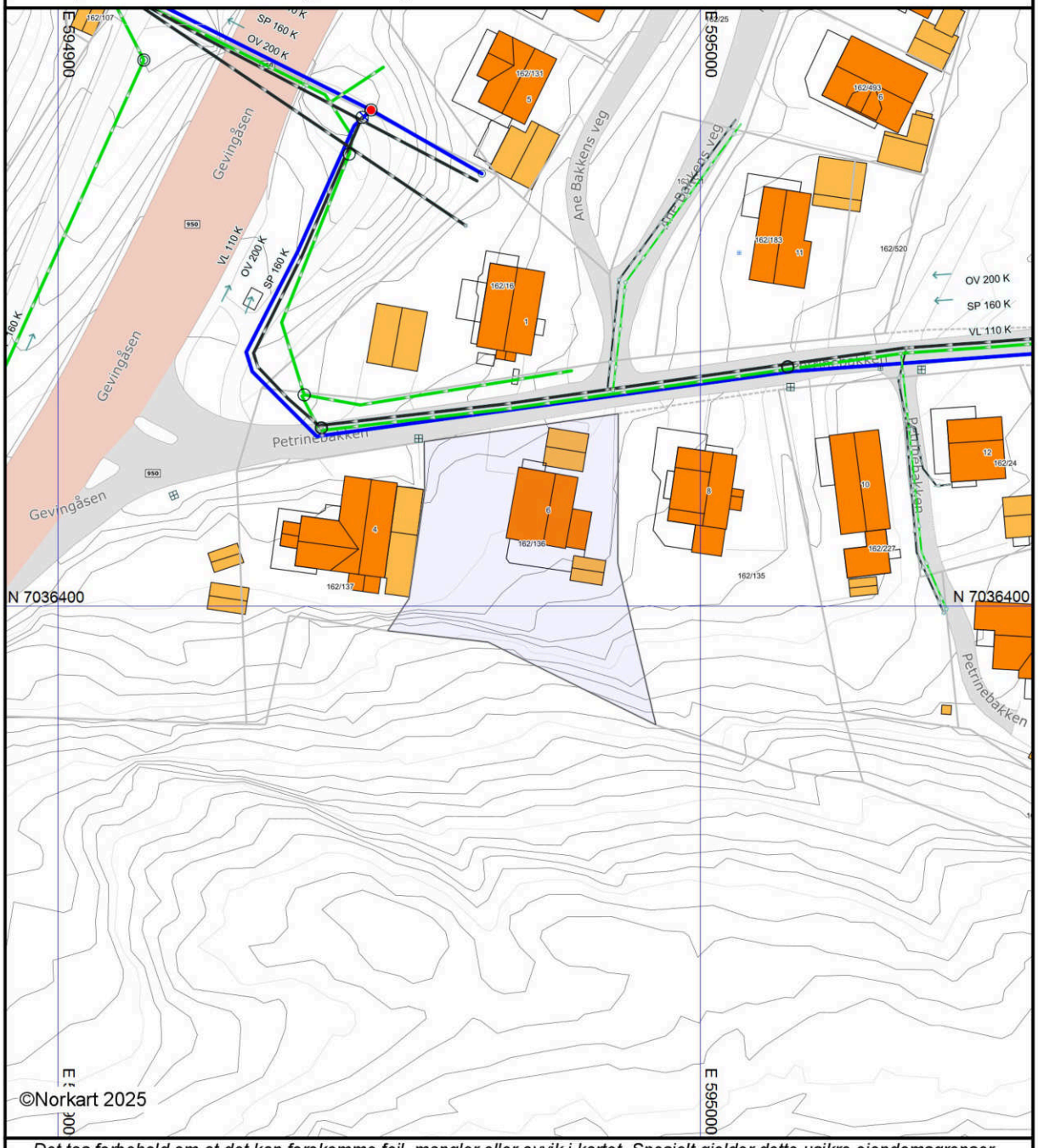
Eiendom: 162/136
Adresse: Petrinebakken 6
Dato: 22.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Hell den 29/II-56

Lånke formannskap,

Hell.

Utskrift
av møteboka for Lånke bygningsråds møte den 19/II-56.

Sak: 17/56. Søknad fra Asbjørn Myrvang, Hell om oppføring av våningshus på eiendommen gr. nr. 162, br. nr. ?, Hell.

Vedtak: Søknaden godkjennes i. h. t. bygningsloven. Plassering og stikking etter en nermere situasjonsplan med hensyn til byggelinje.

Rett utskrift bevitnes

NB. Oversendes formannskapet sammen med lånesøknader.

STJØRDAL KOMMUNE

Etat teknisk drift

Besøksadresse
Kjøpmannsgt. 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

Stig Jomar Hilanmo
Petrinebakken 6

7517 HELL

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	OMHA/04/04404-003/GE 162/0136 Bes oppgitt ved henvendelse.	06.07.2005

SVAR PÅ BYGGEMELDING – PETRINEBAKKEN 6 – NYBYGG BOD – STIG JOMAR HILANMO

Saken er behandlet som saksnr. 0544/05 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite Plan.

Byggesakskontoret mottok den 16.11.04 melding om oppføring av bod på eiendommen Petrinebakken 6, gnr/bnr 162/0136. Vi mottok utfyllende tegninger 14.06.05.

Bebygd areal: 19 m^2

Meldingen er gjennomgått og kontrollert i henhold til gjeldende lover og forskrifter for det aktuelle området. Det er ingen anmerkninger til nabovarslet. Meldingen er funnet i orden, og bygging kan igangsettes. Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet er lovlig, og det forutsettes at arbeidet utføres fagmessig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

Tiltakshaver må gi melding til oppmålingskontoret når byggearbeidet er igangsatt for registrering av bygget på kartverket.

Saksbehandlings- og tilsynsgebyr forutsettes innbetalt.

Med hilsen Enhet Arealforvaltning

Steinar Risberg
Overingeniør

Odd Morten Hansen
avdelingsingeniør

Saksbehandler: Odd Morten Hansen Tlf.: 74 83 39 09

Kopi:
Oppmålingskontoret, her. (vedl. situasjonsriss og plantegning)

STJØRDAL KOMMUNE
Etat kultur, næring og plan

HESTMO, KARI
PETRINEBAKKEN 6

7570 HELL

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	ISK/98/11820/162/0136	09.11.98
	Mappe: 980002442	

GNR 162 BNR 0136 PETRINEBAKKEN 6 - MELDING OM ARBEID - OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG.

Byggesakskontoret mottok den 26.10.98 melding om oppføring av tilbygg til bolig på eiendommen Petrinebakken 6, gnr. 162/136.

Brutto grunnflate 18 m^2.

Meldingen er gjennomgått og kontrollert i henhold til gjeldende lover og forskrifter for det aktuelle området. Naboene har ingen anmerkninger til meldingen.

Meldingen er funnet i orden, og bygging kan igangsettes når det har gått 3 uker etter at saken ble levert byggesakskontoret.

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet er lovlig, og det forutsettes at arbeidet utføres fagmessig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

Saksbehandlings- og tilsynsgebyr må være innbetalt før arbeidet blir satt igang.

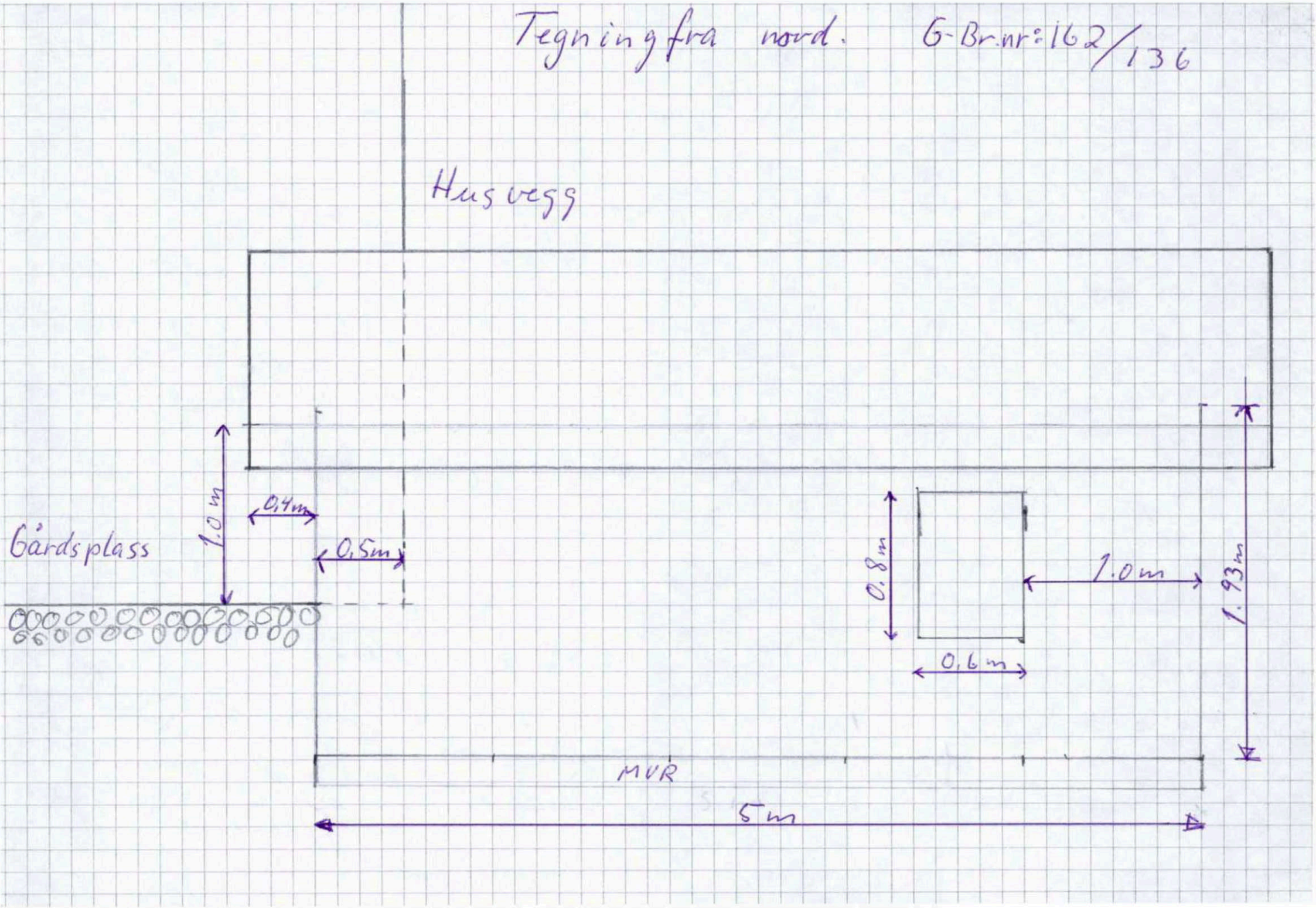
Med hilsen arealavdelingen

Steinar Risberg
avd.ing.

Ivar Skjelstad
avd.ing.

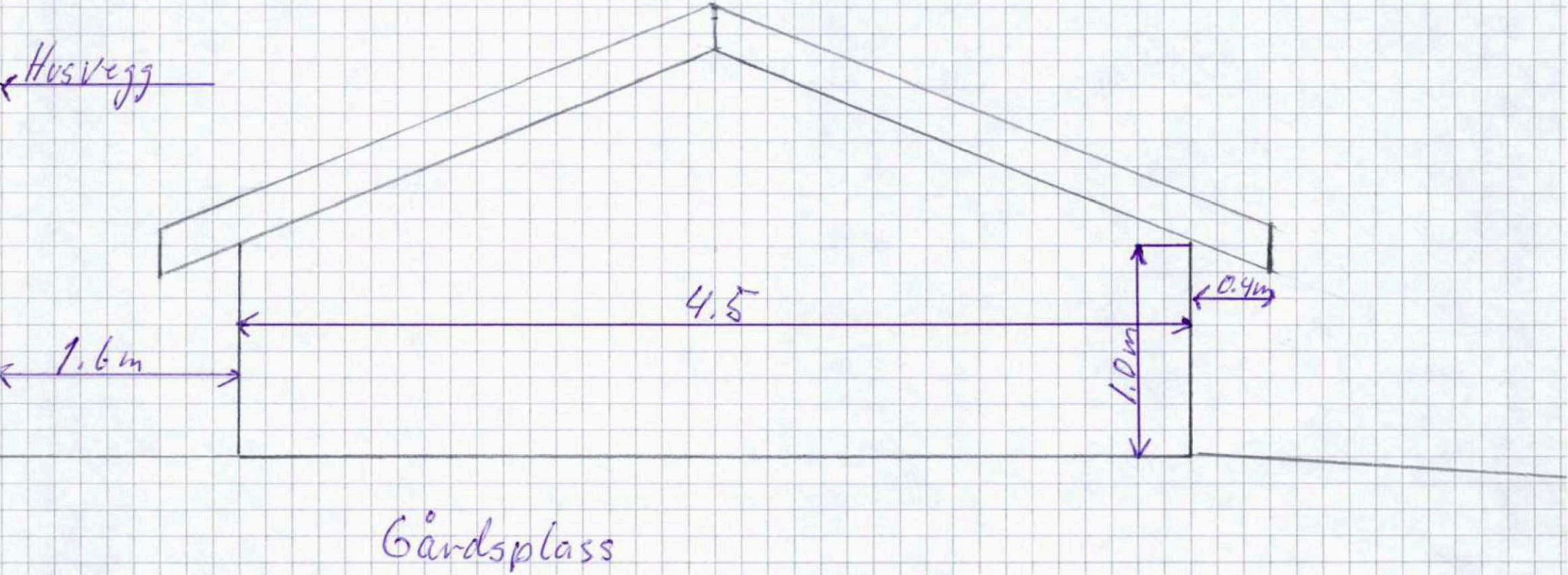
Postadresse: Postboks 133 7501 Stjørdal
Kontoradresse: Kjøpmannsgt. 9 7500 Stjørdal
Telefon: 74 82 42 11
Telefax: 74 82 55 55
Postgiro: 0814 4925905
Bankgiro: 4435.06.00903 8674.48.00007
Org. nr.: NO 939 958 851 MVA

Tegning fra nord. G-Br.nr: 162/136



G-Br.nr: 162/136

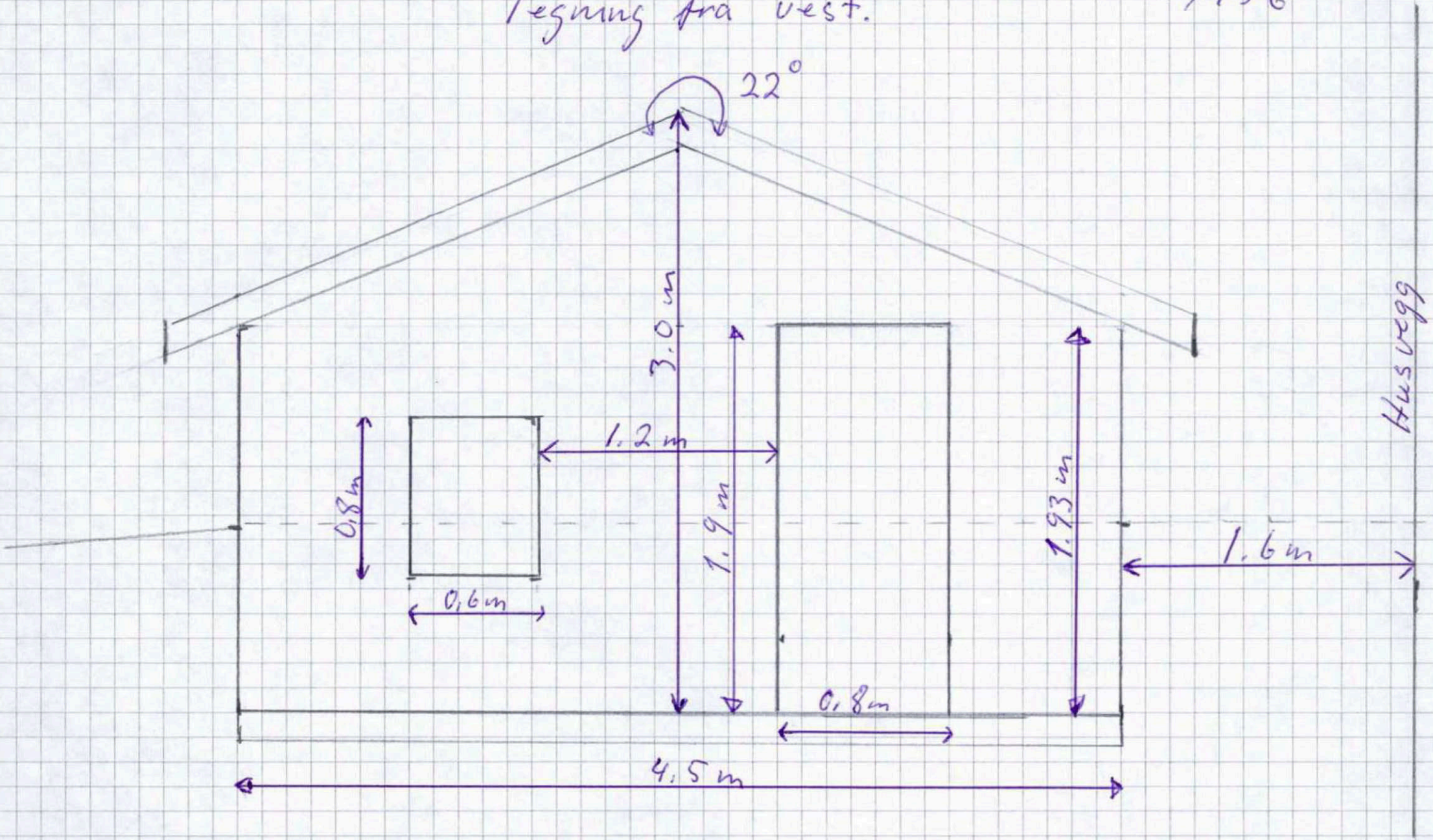
Tegning fra øst.



Gårdsplass

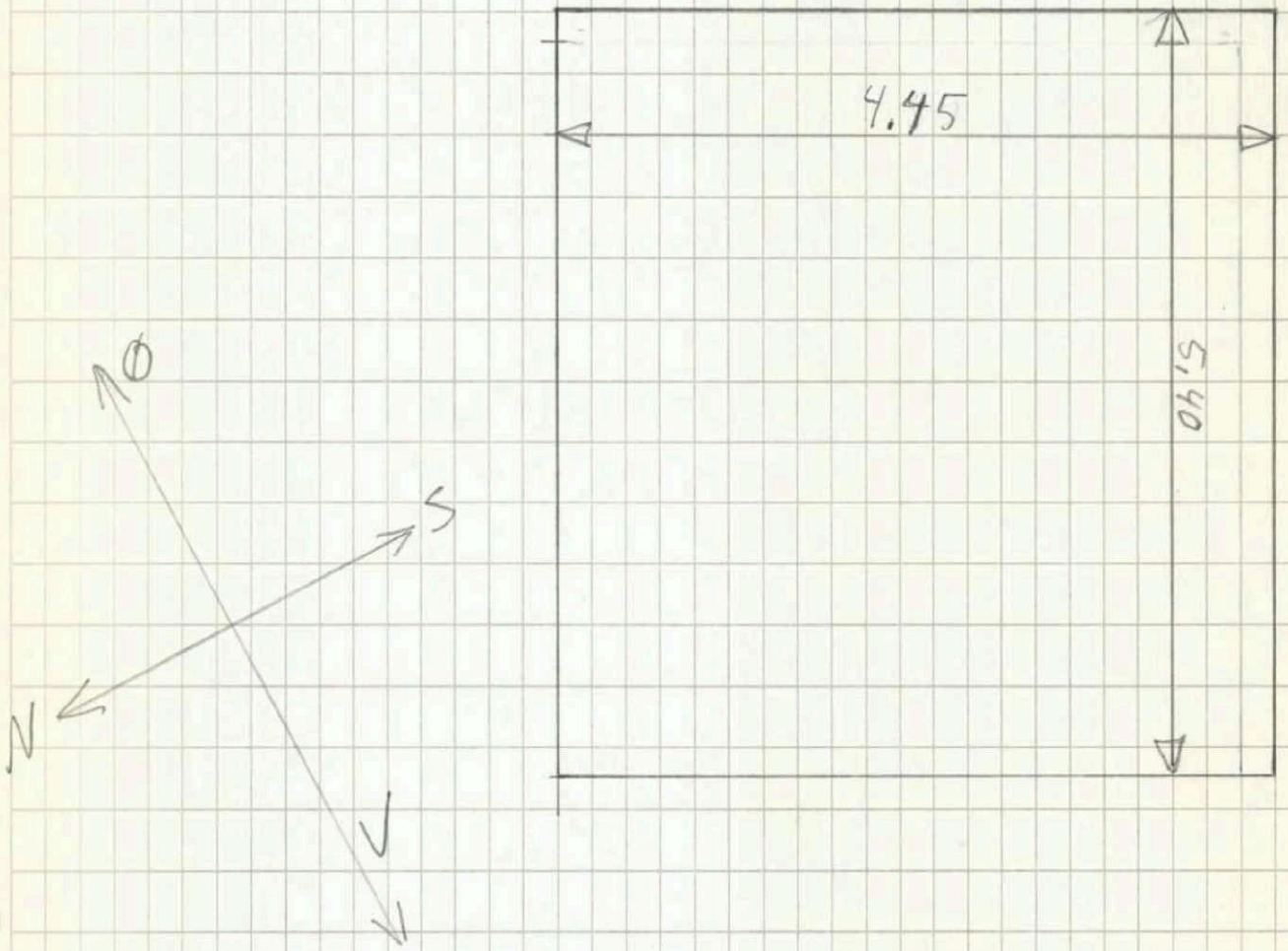
G-Br.nr: 162/136

Tegning fra vest.

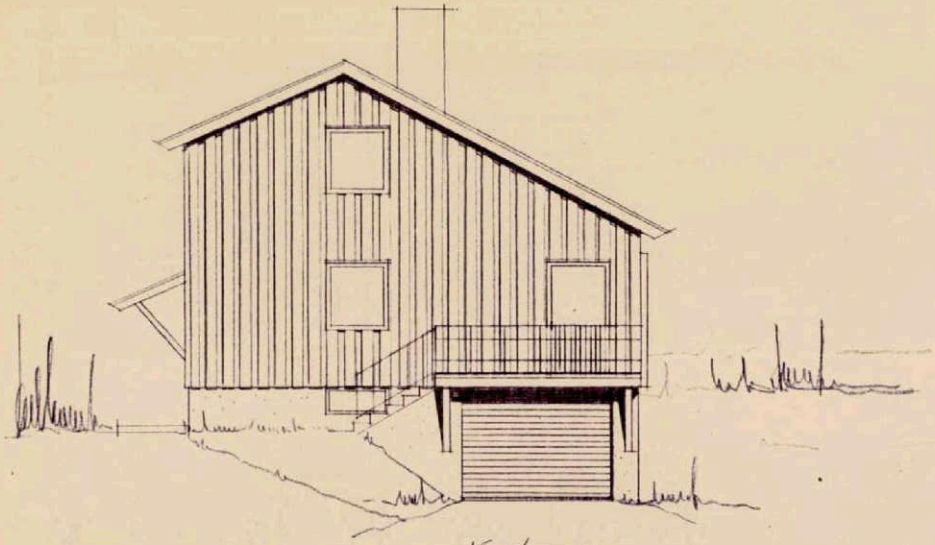


Skisse bod 24.03 m²

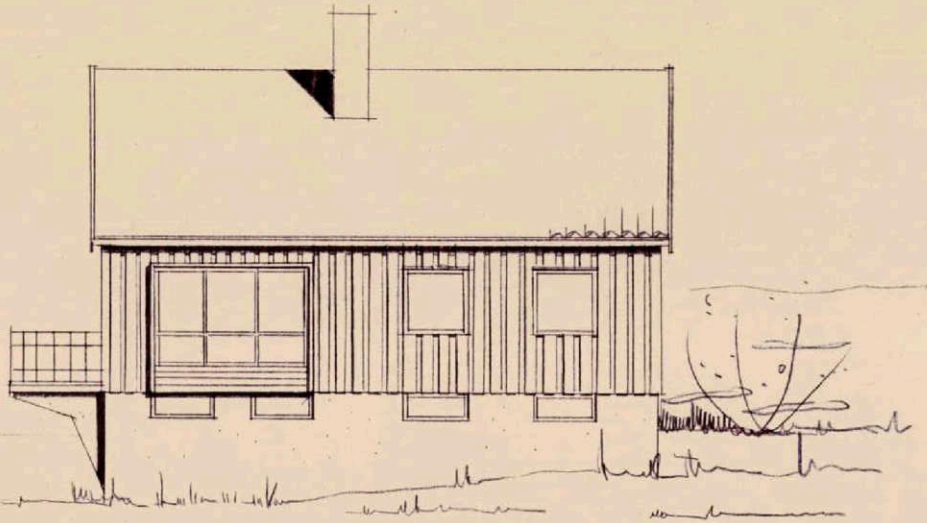
Petrinebakken. 6. Gnr:162 Bnr:136



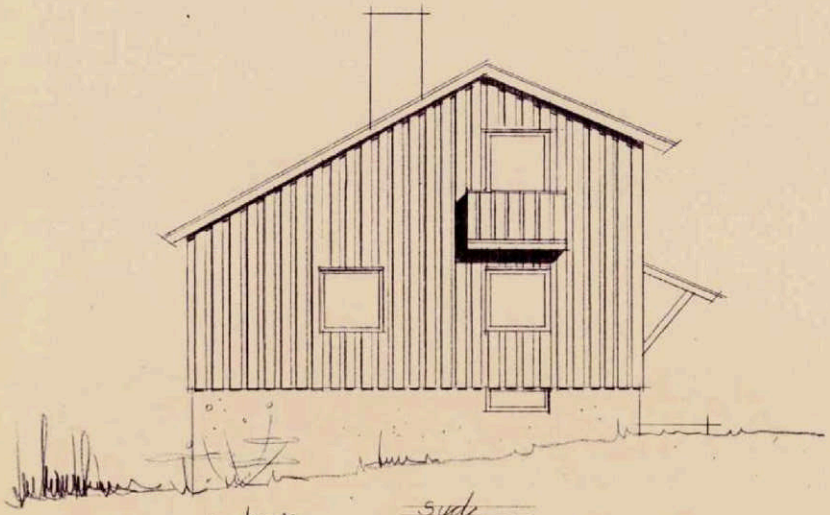
Stigfoman Hilanmo



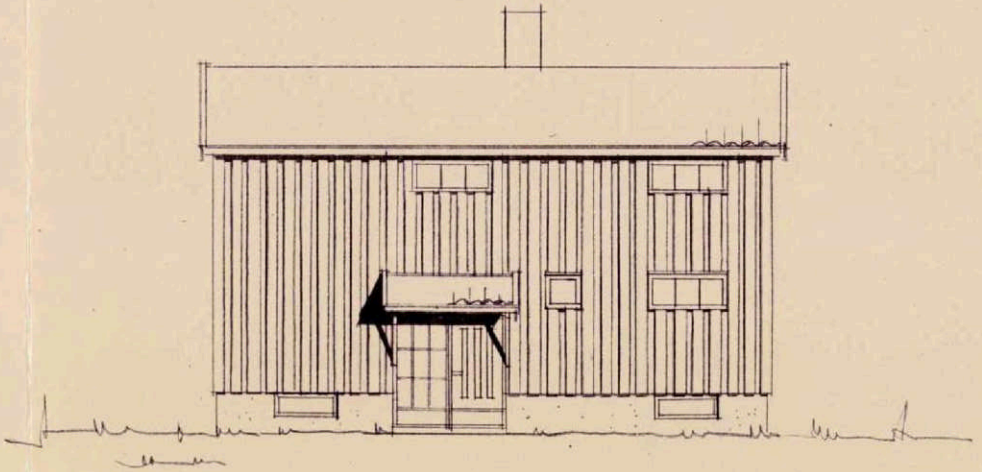
Norde



Veste



Syde



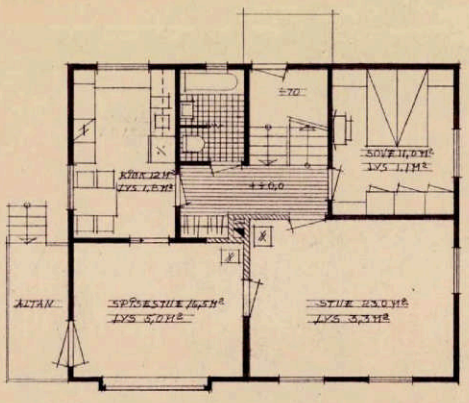
Øste.

Lest Godkjent 18/11-56.

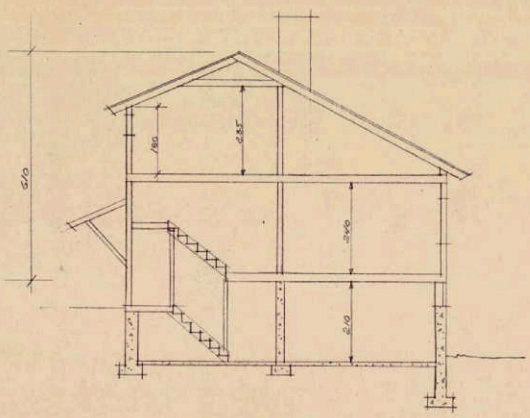
Lånka Byggningsråd

f/ Ola Pernal Larsen

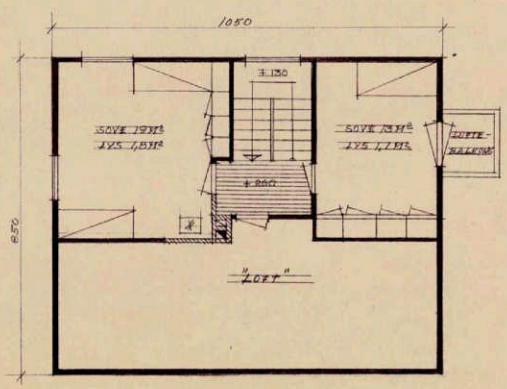
ENEBOLIG, ASBJØRN MYRVANG, HELL		BLAD	REV.	2-11-1956	
ANVELDELSESTEGNINGER M=1:100.	32	102		Ola Woldseth.	



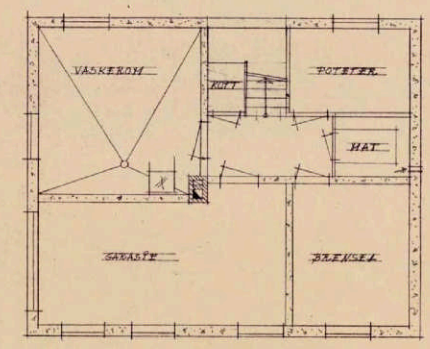
PLAN 1. ETASJE



SNITT



PLAN 2. ETASJE



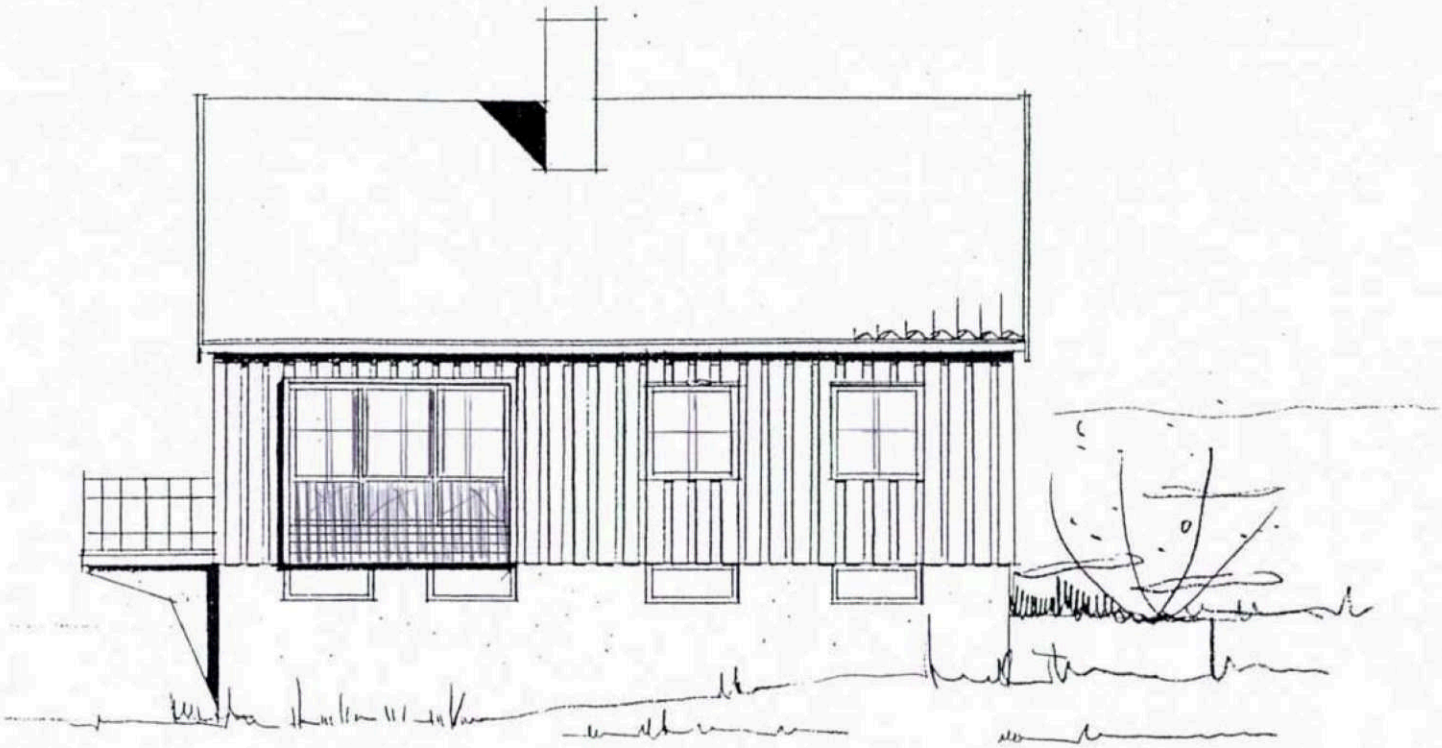
PLAN AV KJELLER

Godkjent den 7/11-56.
for Oslo Kommune
Oslo Byggesak

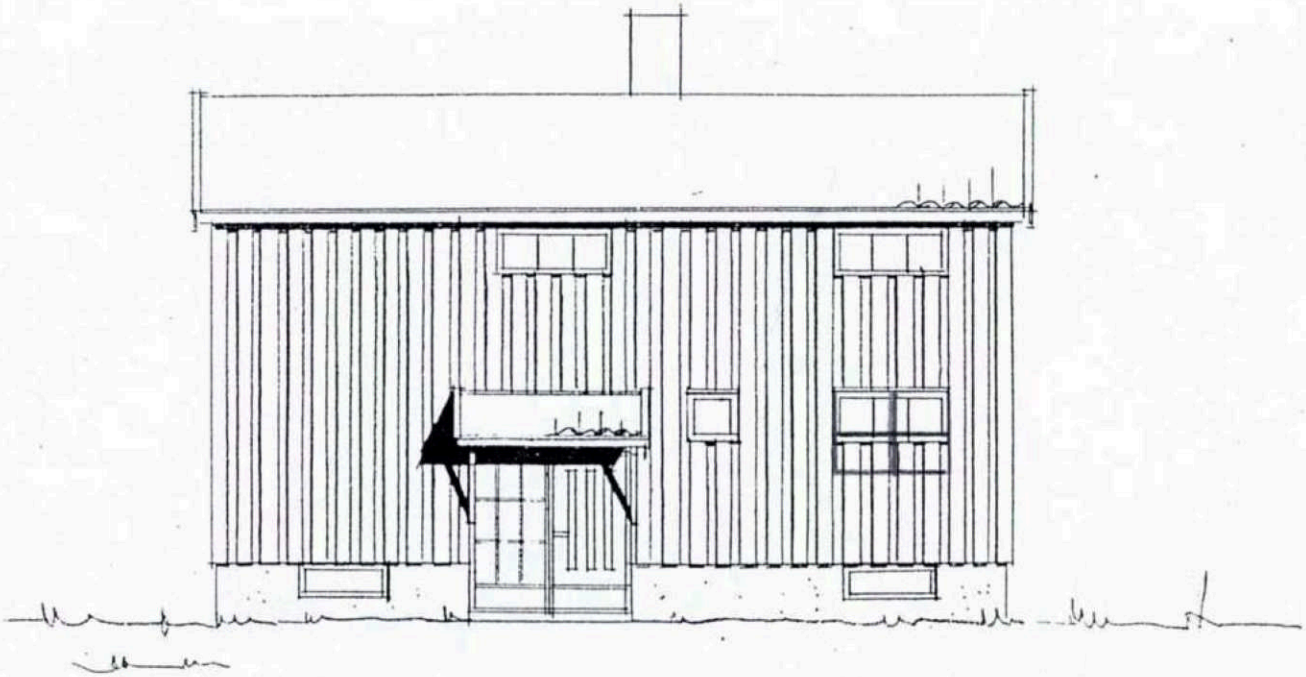
ENEBOLIG, ASBJØRN MYRVANG, HELL		BLAD	REV.	2-11-1956
ANMELDELSESTEGNINGER. M=1:100	32	101		Ola Wedervang

2 × 11 = 12
3 × 8 = 12

(3)



Vest



Øst.

Øst Ås 18/11-62.

f/ Odd Bernard Pedersen

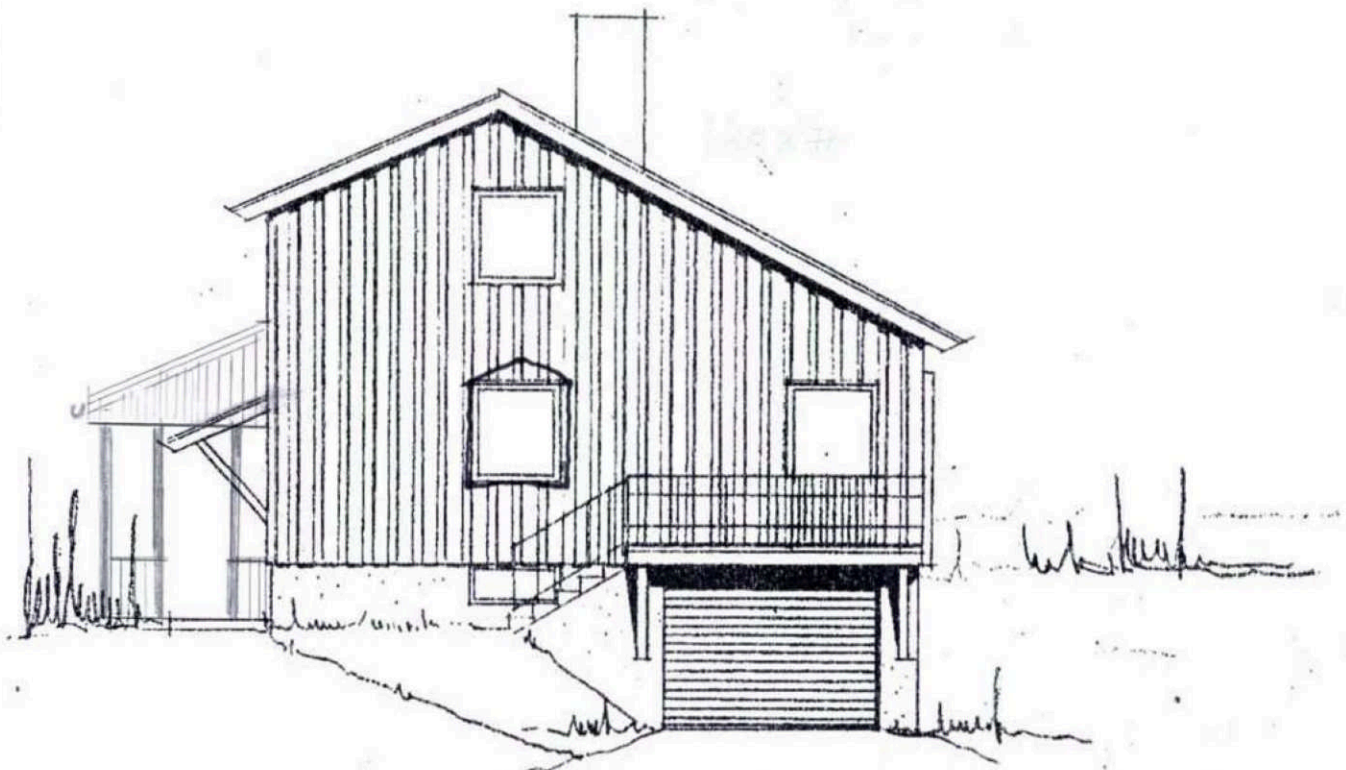
ASBJØRN MYRVANG, HELL		BLAD	REV.	2-11-1956
EIENDOMMER M = 1:100.	32	102		Ola Woldseth.



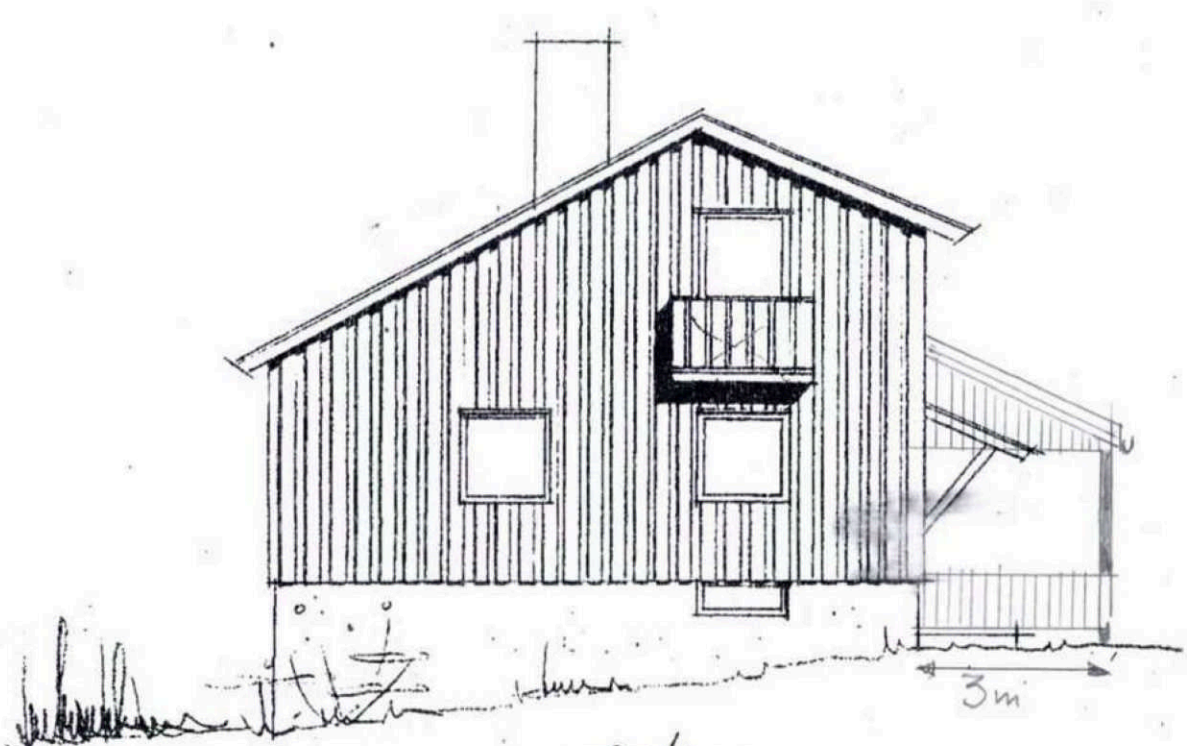
STJØRDAL KOMMUNE

AREALAVDELINGEN
OPPMÅLINGSKONTORET

Adresse/Prosjekt.	Målestokk. 1:1000	Tegn. 15.05.98 J.S
Situasjonsriss.	Kartblad. CP127-1-44	



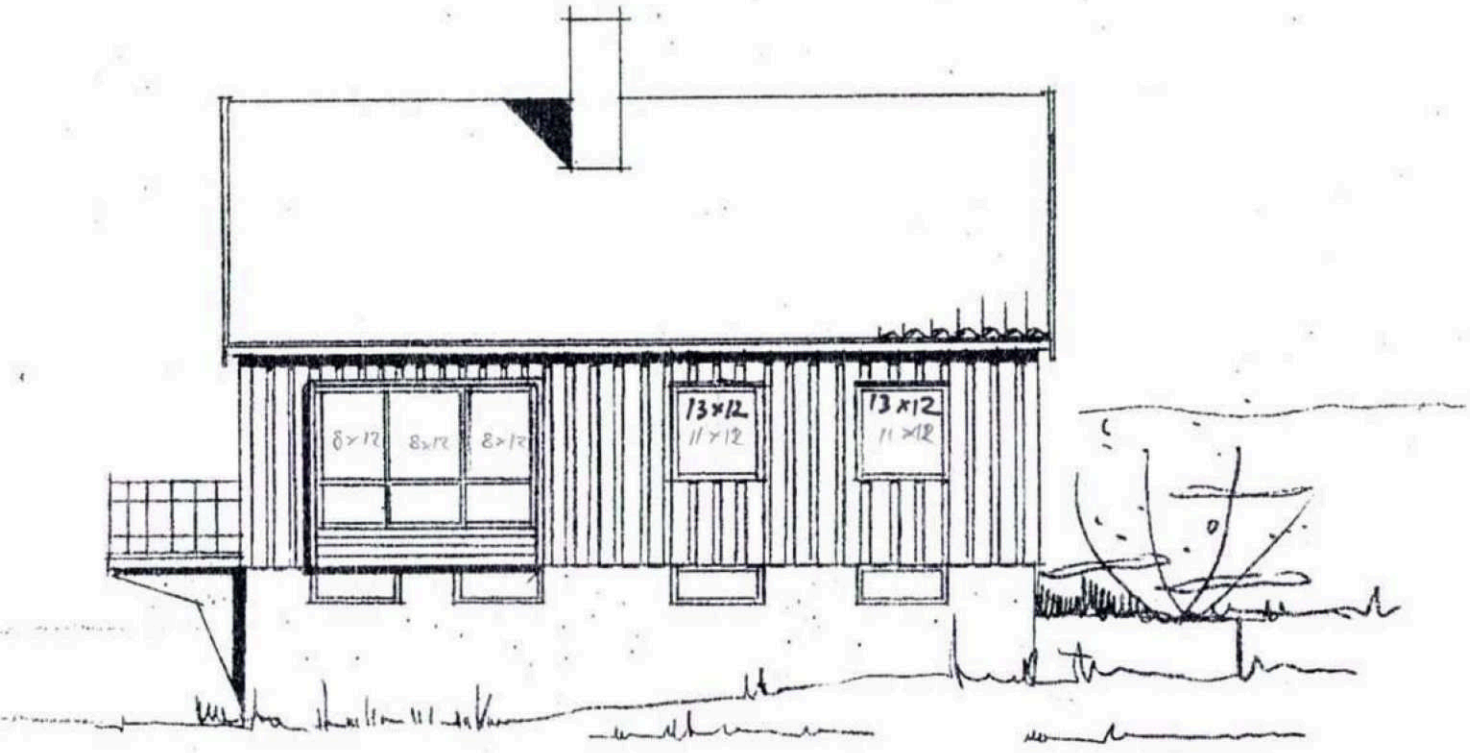
Norde



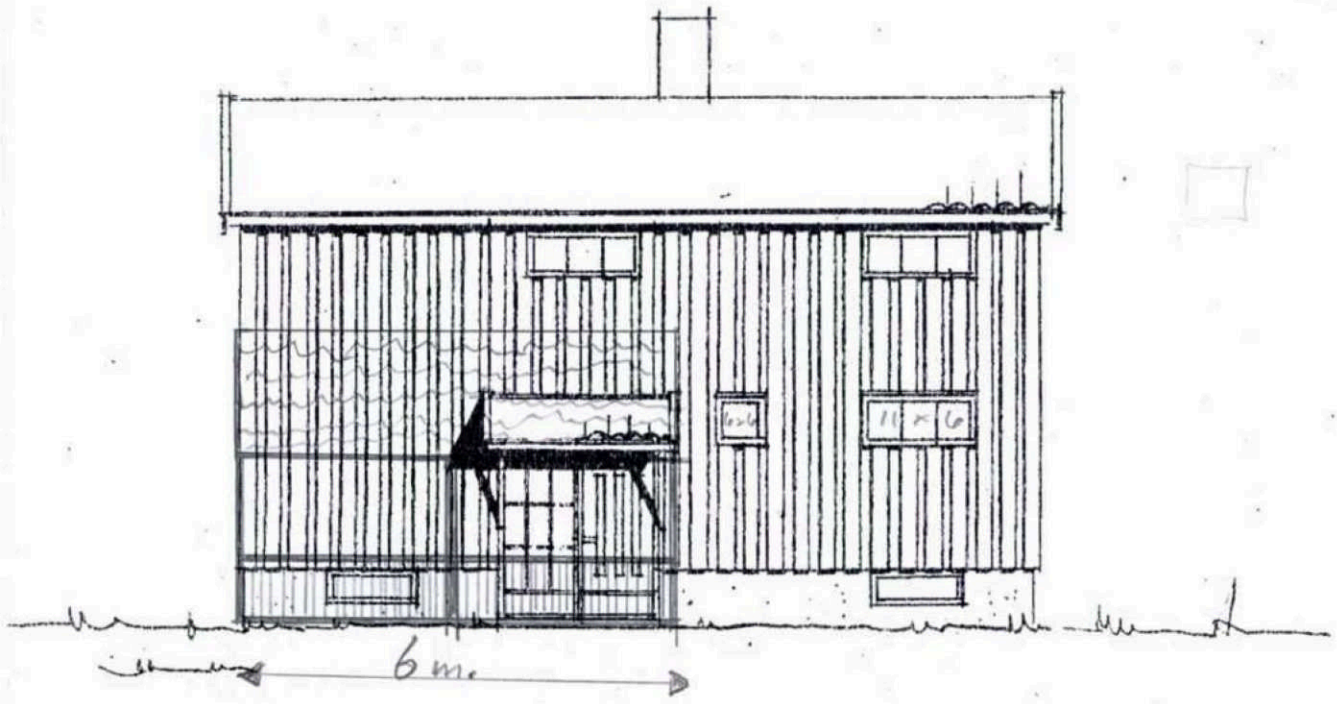
Syde

ENEBOLIG

ANMELDEL



~~Vest~~



~~Øst~~

~~Sett~~ Avs 18/10-62.

p/ Ole Herman Olsen

ASBJØRN MYRVANG, HELL		BLAD	REV.	2-11-1956
SEKSJONER M = 1:100.	32	102		Ole Waldeck.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/3692/67
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 15:07

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
8—55.

3692.

Finansdepartementets formular. 319.

SKYLDDELINGSFORRETNING

Torsdag dag den 1 nov 1956 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Evang

g.-nr. 162 b.-nr. ..... av skyld 0.04 mark i Lunde herred. Forretningen er forlangt av Asbjørn Myrvang.

i anledning valg av passelt Lie Harald Nilsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn

Samtlige

Ved forretningen møtte[3] Skylddelingsmennene samt rettsgiveren Asbjørn Myrvang og tjenesten Harald Nilsen. En fant det ikke nødvendig å tilsi motstående eier.

Mennene valgte til formann Thr. P. Eidum.

Over de[n] ..... del ..... av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]

Utgangspunkt i passellens nordøstre hjørne, hvor det er nedslått jernpel. Derfra i østlig retning 32 m til nedslått jernpel. Motstående eier hovedbølet. Videre i vestlig retning 20 m til trappe i berg. Motstående eier gnr 162 bnr 2. Fra dette punkt går grensen i nordlig retning 28 m til nedslått jernpel. Motstående eier gnr 162 bnr 86. Derfra i østlig retning 20 m langsveg til en bygningsvinkel, til utgangspunktet.

---

[1] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. ..... den ..... 19.....
N. N.»

[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

320

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ikke

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Ikke

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ikke

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Ikke

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? Ikke nödvendig

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan~~

~~nyttes i fellesskap av~~
~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.~~[1]

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for de 1 fraskilte del ble satt til 0.02 Mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.02 - " -

De 1 fraskilte del er gitt bruksnavn[2] Hjörnet

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:

Betales av köparen.

[1] Det som ikke passer strykes.
[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).
[3] Hvis det ikke opplyses eller påståes fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Joh. A. Eidsvig - Alm. skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Joh. Eidsvig T. Richstad. John Lavrstad.

Antatt til tinglysning 27 november 1956.

Jac. Malvik
d.fm.

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. 62 b.-nr. 37

Stemplet her 1o/12-64 med kr.1o.-

6863

5000

E R K L Æ R I N G

Stjørdal kommune og Lånke Vasslag skal gå til utbygging av Rendenvassdraget for vannforsyning innen distriktet, og i den anledning gir undertegnede som eier av eiendommen gnr. 108, bnr. 28 i Stjørdal kommune, Lånke Vasslag rett til å legge og ha liggende vassledning over min eiendom.

Det skjer på følgende betingelser:

1. Lånke Vasslag gis rett til:
   a) å foreta inspeksjon og reparasjonsarbeider på ledningen samt utskiftning av denne.
   b) rett til nødvendig adkomstvei til ledningen for fremskaffelse av meterialer og for inspeksjon og vedlikehold m.v.
   c) rett til å forby at det i en avstand av 5 m på hver side av ledningen oppføres hus eller annen innretning som kommunen og vasslaget finner vil bli sjenerende for ledningen eller fremtidig arbeide.

2. Grunneieren kan med de begrensninger som følger med bestemmelsene i pkt. 1 fritt disponere grunn til dyrkning, beiting o.l. Reparasjonsarbeider vedrørende ledningen og over dyrket mark utføres såvidt mulig før utsed og etter innhøsting.

3. Lånke Vasslag forplikter seg til såvidt mulig å sette istand nedrevne gjerder og fjerne tiloversblevne materialer, sten, sand o.l. etter anleggs- og vedlikeholdsarbeider.

4. Erstatningen til grunneieren fastsettes ved minnelig overenskomst eller ved skjønn når anleggsarbeidet er avsluttet. Dog forutsettes erstatning for skader og ulemper forvoldt ved fremtidige arbeider avgjort ved senere avtale eller skjønn.

5. Denne erklæring blir å tinglyse på min eiendom.

Hell, den 24/8 1964

Peder Opem

Til vitterlighet:

Gunnar Salberg.

Doknr: 1964/6913/67

Etterstående dokumenter fra 6864 til og med 6938 har likelydende tekst med nr.6863 og stemplet her 1o/1o-64 med kr.1o.- bortsett fra nr.6887, 6901, 6917 og 6919 som er stemplet med kr.5.-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/3290/67
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 15:06

78

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
2—56.

3290.

Finansdepartementets formular.

II

SKYLDDELINGSFORRETNING

Oro dag den 24/10 19 56 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Sandbakken g.-nr. 162 b.-nr. 16 av skyld 0.06 mark i Lånke herred. Forretningen er forlangt av Ole Fronvold, Trondheim i anledning salg av parsell til Asbjørn Myrvang som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn

samtlige

Ved forretningen møtte[3] Skylddelingsmennene, samt utlegger Ole Fronvold og kjøperen Asbjørn Myrvang. En fant det ikke nødvendig å gi vitterlighetsvitne eller. Byggningsrådets formann i Lånke var også tilstede.

Mennene valgte til formann Joh. N. Eidum, Nes

Over den n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]

Utgangspunkt i parsellens nordøstre hjørne hvor det er nedslått jernpel. Derfra går grensen i sydlig retning 48 m til nedslått jernpel. Videre i vestlig retning 67 m til kryss i berg m/skrivne ener gnr. 162. bnr. 2. Derfra går grensen i nordlig retning 28 m til nedslått jernpel. Skrivne ener gnr. 162. bnr. 86. Fra dette punkt går grensen i østlig retning langs veg til bebyggelse og til utgangspunktet. Denne linje er 47 m.

---

[1] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. ..... den ..... 19.....
N. N.»

[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

79.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? Ikke nødvendig

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. ~~Dog har vi samtykket i at av utmarka kan nyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.~~[1]

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for de 2 fraskilte del ble satt til 0.04 Mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.02 -.-

De 2 fraskilte del er gitt bruksnavn[2] "Evang"

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:

Betales av Gårdbruk.

[1] Det som ikke passer strykes.
[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).
[3] Hvis det ikke opplyses eller påståes fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Joh. A. Eidsvig. Hus.
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Joh. Eidsvig T. Richstad. Johan Lawsen

Antatt til tinglysning 19

Tinglyst ved .....

De ..... fraskilte del ..... har fått g.-nr. 162 b.-nr. 136

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/485/67
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 15:07

368.

485.

Kjøpekontrakt av 5/10-56 stemplet kr. 70.- 2/11-56 foreligger.

Skjöte.

Undertegnede, Ole Tronvold, født 7/10 1899, skjöter og overdrar herved min eiendom

Fjellro gnr.162, bnr.135 i Lånke

til Thomas Myren, født 22/2 1919.

Kjöpesummen er

kr.6.248.oo - sekstusentohundrefirtiåtte oo/loo,

som avgjöres som bestemt i kjöpekontrakt av 5/10 1956.

Til sikkerhet for kjöpesummen, kr. 6.248.oo - sekstusentohundrefirtiåtte oo/loo - med 4 % renter fra idag til betaling skjer, har selgeren förste prioritets pant i den solgte parsell inntil gjelden i sin helhet er betalt.

Gjerdehold rundt tomten er selgeren uvedkommende.

På den solgte parsell er beliggende et vannreservoar. Kjöperen er innforstått med at bebyggelsen på den gjenværende det av hovedbruket, gnr.162, bnr.16, derunder også Evang, gnr.162 bnr.136, er berettiget til å ta ut fornödent vann av denne brönn. Det vises til kjöpekontrakt av 5/10 1956.

Trondheim, 20. februar 1957.

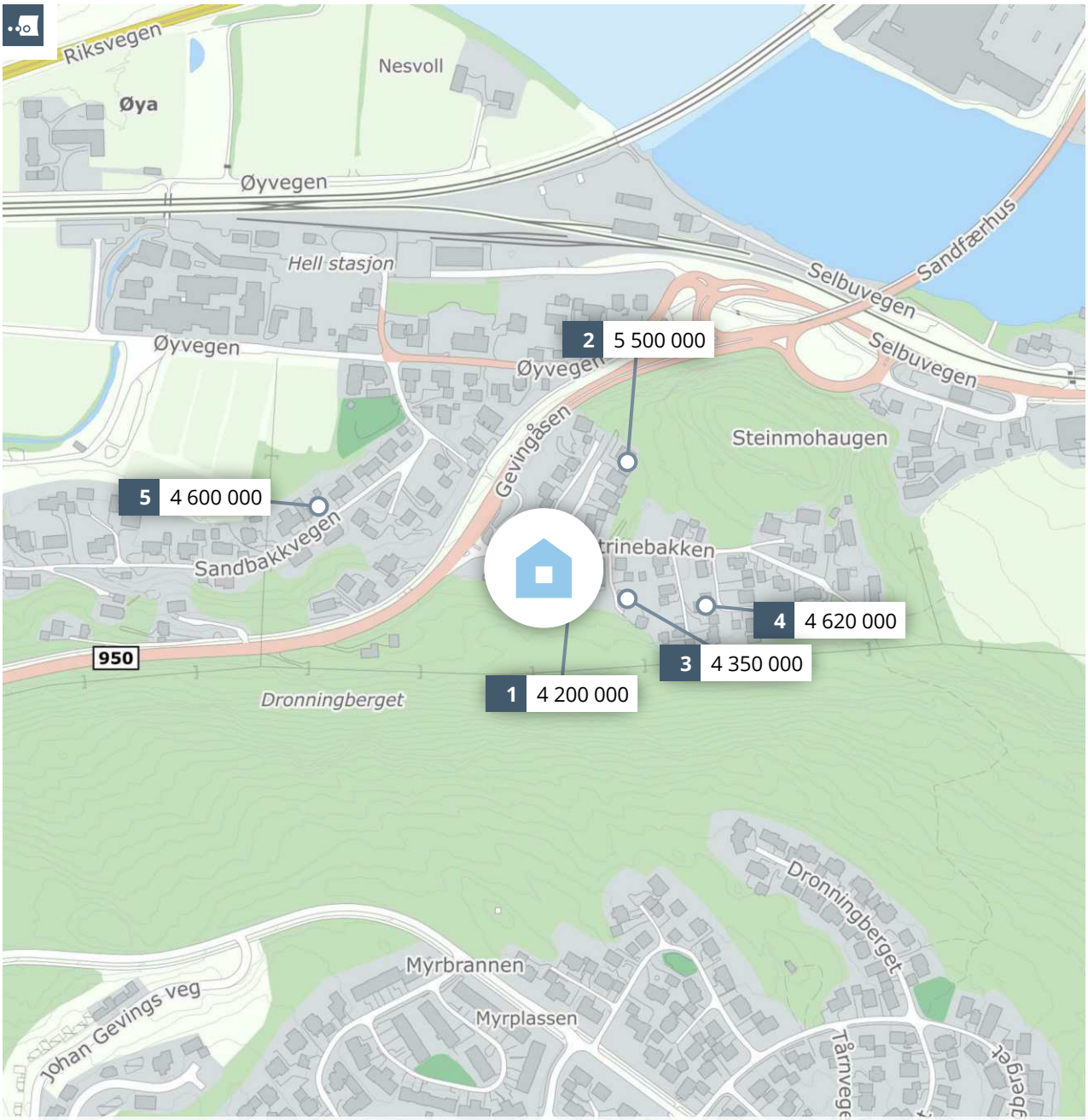
Ole Tronvold

Undertegnede bekrefter at Ole Tronvold har undertegnet dette skjöte i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Tron dheim, .20. februar 1957.

Johan Lövlie

E.Christiansen



Meglers verdivurdering

PETRINEBAKKEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 13.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: John Espen Jullumstrø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Petrinebakken 6, 7517 HELL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 162 BNR 136 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5035 STJØRDAL GRUNNKRETS GEVINGÅSEN

Verdivurdert til

4 490 000

-	4 490 000	21 691
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	207 m²	35 m²	- m²	65 m²	- m²	- m²
Tomt					1 210 m²	
Byggeår					1959	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Petrinebakken 8 232 m² 1959 1 611 m² 4 sov	27.09.2024	4 290 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**18 103**
2 Ane Bakkens veg 10 245 m² 2011 569 m² 6 sov	27.06.2024	5 590 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**22 449**
3 Petrinebakken 14 136 m² 1982 1 156 m² 3 sov	29.05.2020	3 975 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**31 985**
4 Petrinebakken 24 198 m² 1980 1 153 m² 3 sov	10.08.2023	4 750 000	**4 620 000**	0	4 620 000	**23 333**
5 Sandbakkvegen 10 110 m² 1983 1 015 m² 3 sov	25.07.2025	4 900 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**41 818**

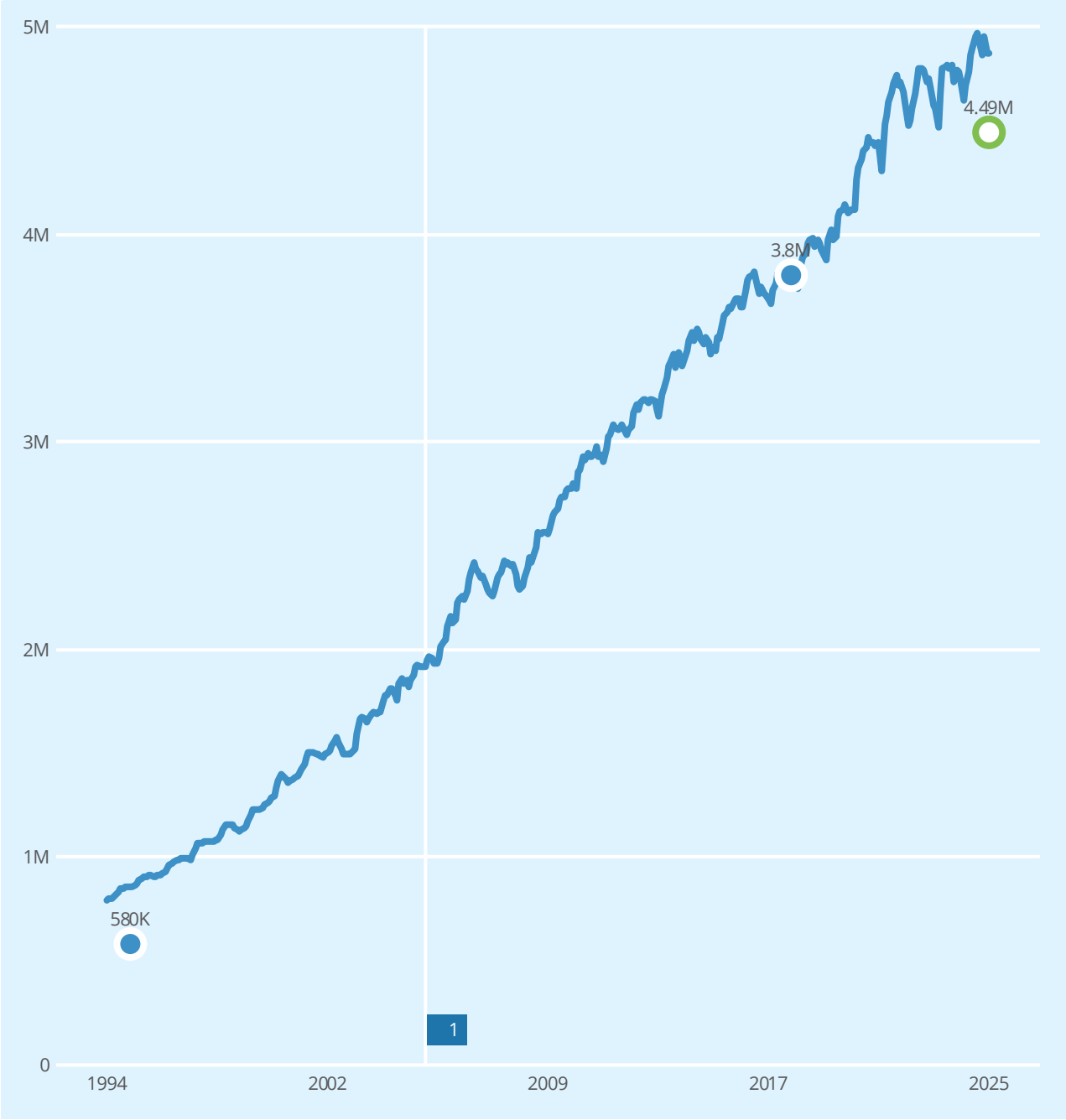
Stor, fin og innholdsrik enebolig med romslig tomt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.08.2018	03.09.2018	06.11.2018	3 750 000	3 800 000	0	3 800 000
22.12.1994		22.12.1994	-	580 000	-	580 000

Eneboliger til salgs i 7517 HELL nå

6
eneboliger til salgs

5.7M
5.5M
5 262 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Eneboliger solgt i 7517 HELL siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

5.0M
4 943 000 Prisantydning i snitt
4 896 000 Salgspris i snitt
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
65
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

30 040 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
27 302 STJØRDAL kommune i snitt siste 9 mnd
21 691 Petrinebakken 6 Totalpris 4 490 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Petrinebakken 6, 7517 Hell
Gnr. 162, Bnr. 136, Stjørdal kommune.

Oppdragsnummer:
311251123

Meglerforetak: PrivatMegleren Stjørdal

Saksbehandler: John Espen Jullumstrø

Telefon / Mobil: 74 82 10 00 / 932 86 245

E-post: john.espen.jullumstro@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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