

Velkommen til

Halvor Bachkes gate 4, 7505 Stjørdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Halvor Bachkes gate 4
7505 Stjørdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1970
BRA/BRA-i	178 / 178 m²
Soverom	3

Energimerke 

Eiendomsmegler 1 ved Morten Løvseth presenterer Halvor Bachkes gate 4, en innholdsrik enebolig med sentral og familievennlig beliggenhet.

Egenskaper verdt å fremheve:
- Romslig og gjennomgående praktisk planløsning.
- Lys stue på 35 kvm.
- 3 soverom.
- Praktisk vaskerom i kjeller.
- Uinnredet kjellerareal med muligheter.
- Stor terrasse med gode solforhold.
- Lun og skjermet beliggenhet på terrasse.
- Sentral og familievennlig beliggenhet.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

+47 901 31 606
morten.lovseth@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Halvor Bachkes gate 4, 7505 Stjørdal

Registerbetegnelse
Gnr. 102, Bnr. 397, Stjørdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 606 890,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 88 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 17 623,- pr. år 2025
Kommunale avgifter inkluderer:
Vann: kr. 7.456,-
Kloakk: kr. 9.738,-
Feiing: kr. 429,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 3 391,- pr. 2025

Areal
BRA - i: 178 m²
BRA totalt: 178 m²
TBA: 51 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I carport samt oppstillingsplass på egen tomt. Det er også mulighet for parkering på romslig fellesareal som er over 600 kvm på 102/335.
Egen 32 A kurs for el-bil er installert, men ladeboks er ikke montert.

Tomt
Tomtestørrelse er 621 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker. Skjermende vintergrønn beplantning mot sør og vest.

Byggeår
1970 ifølge takstmann.

Innhold
Primærrom:
1. etasje: Stue, kjøkken, bad, wc-rom, 2 ganger, 3 soverom, Entre m/ trapperom.
Kjeller: Vaskerom, Trapperom/gang
Sekundærrom:
Kjeller: 3 boder

Standard
1 etg.
Stue: Parkett på gulv og behandlet og tapetsert overflate og tre veggplater på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til terrasse. Panelovner. Pipe med vedovn.

Kjøkken: Belegg på gulv og belegg på vegg over benkeplate, malt overflate vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Panelovn.

Soverom 1: Vegg til vegg teppe på gulv, malt overflate på vegg og malt overflate i himling. Plassbygd garderobeskap og Panelovn.

Soverom 2: Belegg på gulv, malt overflate på vegg, malt overflate i himling. Plassbygd garderobeskap. Panelovn.

Soverom 3: Belegg på gulv, plastbelagte sponplater på vegg og malt overflate i himling. Panelovn.

Bad: Belegg på gulv, eldre våtromsplater på vegg, malt overflate i himling. Veggmontert servant, badekar med dusjgarnityr. Reflektorovn.

Wc-rom: Belegg på gulv, malt overflate på vegg, malt overflate i himling. Utstyrt med veggmontert servant og gulvmontert wc.

Gang 1: Vegg til vegg teppe på gulv, tapet på vegg og malt overflate i himling. Utstyrt med lofts luke i himling.

Entre m/trapperom: Belegg på gulv, furupanel på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap i trapperom med trapp til kjeller. Åpen garderobe.

Gang 2: Vegg til vegg teppe på gulv, tapet og edeltrepanel på vegg, malt overflate i himling. Plassbygd garderobeskap.

Kjeller
Vaskerom: Ubehandlet overflate gulv, ubehandlet overflate vegger og ubehandlet overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og blandebatteri montert på vegg.

Gang/Trapperom: Ubehandlet overflate gulv, ubehandlet overflate vegg og ubehandlet overflate himling. Utstyrt med trapp til 1 etasje, vvb og vanninntak med stengekran.

Bod 1: Ubehandlet overflate gulv, ubehandlet overflate vegger og ubehandlet overflate i himling.

Bod 2: Ubehandlet overflate gulv, ubehandlet overflate vegger og ubehandlet overflate i himling.

Bod 3: Ubehandlet overflate gulv, ubehandlet overflate vegger og ubehandlet overflate i himling. Pipe med feieluke.

Beliggenhet
Eneboligen har en sentral og familievennlig beliggenhet.
Du har kort avstand til Torgkvartalet, hvor du finner alt du trenger av servicefasiliteter. Du har gangavstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole fra eiendommen. Kun 5 km. til Trondheim lufthavn. Eiendommen byr på både sentral beliggenhet samtidig som den ligger skjermet og behagelig til, perfekt for barnefamilier.

Adkomst
Følg E14 gjennom Stjørdal. Ta siste avkjøring i rundkjøring ved Evja. Ta av på Ringvegen til høyre. Det er skiltet Remarka. Kjør ca. 600m og ta til høyre inn på Halvor Bachkes gate. Eneboligen ligger nå på din høyre hånd.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Enebolig oppført i 1 etasje over kjeller. Bygningen er oppført på grunnmur i betongstein med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende og stående bordkledning. Taket er et saltak og er tekket med granulerte metallplater. Etasjeskille er et tre bjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Selger opplyser om at noe av hvitevarer, innbo og teknisk utstyr kan overtas etter egen avtale med selger herunder musikkanlegg på terrasse og i carport.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det

samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger innflyttingstillatelse fra 19.11.1969.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Carport bygd 1986 er ikke byggeanmeldt.

Det foreligger byggeanmeldelse for del av fellesgarasje for eiendommene Halvor Bachkes gate 2, 4, 6, 8, 10 på 102/335.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Det er luft-luft varmepumpe i boligen.
Vedovn har ikke vært i bruk på 20 år og må derfor påregnes undersøkelse før bruk.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig samt i kommuneplanens arealdel for byggeforbud rundt veg, bane og flyplass, gul sone iht. T-1442 og omforming. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres oppmerksom på at ved oppføring av nytt vegkryss V2-Fylkesveg 33 (Ringvegen), skal en stenging av utkjørsel fra Halvor Bachkes gate vurderes.

Reguleringsplan 1-223 Ole Vig videregående skole vedtatt 2010. Etablering av parkeringsplasser. Riving av plasthall. Innregulert gangveg forbi HBgt4 fra 1969 som ikke er opparbeidet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 751 960,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 007 840,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Kåre Solbakken

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 7679
Dato: 14.11.1969
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Bad. Standard fra byggeår 1969/70 og er bygget etter datidens lover og regler. Ingen renovering utover utskifting av armatur til Damixa i 2018 og servant Gustavberg i 2024. Belegg på veggplater har noen løse parti langs vertikale skjøter ved badekar. Sår i overflatebelegg. WC.Ikke registrert fukt ved nylig bygningstakst. Klosett som er fra byggeår hadde tidligere liten lekkasje i flottørpakning som gjør at litt vann sirkulerte gjennom wc og kunne gi kondens utvendig på wc-skål. Dette er nå utbedret ved at WC har fått montert ny sisternedeler og ny innløpsventil.

Vaskerom kjeller:
Noen riss i murpuss, vegger og gulv som har vært uforandret i mange år
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Rørteknikk, Kirkeveien 4, Stjørdal
Beskrivelse av arbeidet: Ny innløpsventil Ny flottørmekanisme i sisterne Utført 30.09.2025

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1980
Beskrivelse av arbeidet: WC Montering av servant:Fabrikat Laufen Tilkopling armatur Oras og avløp som var etablert på gulvnivå og avblendet på byggetidspunkt.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: BAD Utskifting av blandebatteri til Damixa termostatbatteri med 300mm svingtut. Utførelse i krom.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: BAD Utskifting av servant til Gustavberg. Hvit porselen.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja
1. Råtebehandlet nedre treramme på vinduer mot vest i 1975. Montert spesiallaget beslag i aluminium som har fungert til i dag.
2. Utskifter hjørnebord tømmermannspanel yttervegg sørvest pga små råteangrep. 1995
3. Uvær i 2000 førte til vanninntregning i raft lokalt mot vest. Misfarget innvendig veggstrie i stue ca 0.5 m bredde. Ingen fukt.
4. Råte i nederste rupanel takutstikk mot øst. Utskiftet aktuelle rupanel(ca 3 meter) i 2000 i forbindelse med

legging av nytt Decra tak. Dette var i takkonstruksjon utenfor husvegg.
5 Lys grå oljedekkbeis utvendig panel kan ha svertesopp som lar seg vaske bort med husvaskmiddel. Dette er helt vanlig vil jeg tro.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1975
Beskrivelse av arbeidet: Kjemisk behandling av råte i nedre vindusrammer mot vest. Montert spesiallaget aluminiumsbeslag på alle vindu som var angrepet. Løsningen står fortsatt i dag.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av rupanel takutstikk (Ca 3 meter) mot øst sammen med legging av nytt tak.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av hjørnebord yttervegg sørvest. Ny papp i
hjørne.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: Hegra Blikk
Beskrivelse av arbeidet: Tillaging og montering av ny pipehatt og ventilasjonshatt i forbindelse med legging av nytt Decra ståltakbelegg.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: Ferrozink, Heimdal
Beskrivelse av arbeidet: Regalvanisering av utvendig inngangstrapp i strekkmetall. Ved remontering ble alle festemidler/skruer skiftet til Rustfri/syrefast kvalitet A4 (AISI 316)
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Beskrivelse av arbeidet: Orginalt hadde taket pappbelegg 25 grader vinkel. I 2000 ble taket opplektet og Decra stålplater montert. Ny fastmontert takstige Lobas. Nye sort stål takrenner og nedløp. Nytt takrennebeslag Decra
raftbeslag 2 trinns løvfanger. I renne og ved bakken. Impregnerte vindskier uten skjøt i fallretning Rustfri tråd over møne og i gavler for å hindre fuglesitting. Fungerer utmerket Montert 37x148 ekstra fremkantbord
trykkimp.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001
Beskrivelse av arbeidet: Ny ytterdør montert. Diplomat Stavern. Hvit Forsikringsgodkjent låseenhet. Zink-Alloy hengsler. 3-punkts låsing

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Ja. Se pkt. 4
Alle vindu er av koblet type og fra byggedato 1969/70.
Punktering er ikke relevant. Ett koblet vindu i kjeller har brudd i ytre glass.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1975
Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 4

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1.Hvilket år ble jobben fullført?: 1976
Beskrivelse av arbeidet: Øvre terrasse 1976-77 Fundamentering: Rør med armering og betong ned til ca 1.5 meter under bakkenivå Bjelker/Åser:Gran behandlet, grunnmurspapp på overside. Gulv:Gran 75x30mm (BxH)
uhøvlet lagt på trykkimpregnerte lister på topp av bjelker/åser. Åser er anlagt mot husvegg på kraftige sveiste stålvinkler som er festet til husets bunnsvill. Før legging ble 75x30mm innsatt med datidens Antiparasitt
(spesielt alle endeflater). Etterfølgende vedlikehold har vært beis og deretter Owatrol nr 1. Gulvet er i dag i overaskende god tilstand. Høyde til terreng er ca. 66 cm Rekkverk med høyde 90 cm fra øvre terrasse.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1977
Beskrivelse av arbeidet: Terrasse takoverbygg ca.2.7x3.2 meter. Gjennomskinnelige Slemmestad glassfiberarmerte bølgeplater i tak. • Bølgeplatene tåler ikke tråkk. • Bølgeplatene har blitt slitt og preget av
tidens tann. • Takåsene er 2 x 3 tom gran med noen forsterkninger. • Takvinkel: Ca. 5 grader • Trykkimpregnert takrenne i front med kjetting nedløp til grunn. Polykarbonat og glass innglassing. Rustfritt stål og aluminium beslag.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 1979
Beskrivelse av arbeidet: Mellomterrasse CCA trykkimpregnert furu 98x21mm på grunnmurpappbelagte gran åser med senteravstand 40cm som gir en stabil platting. Støpte rør ned til ca. 1.5 dybde Høyde 50 cm ned til
terreng Hengslet lavt rekkverk mot sør.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 1979
Beskrivelse av arbeidet: Nedre terrasse Markterrasse. CCA trykkimpregnert 98x21 delvis lagt som hel platting
og som plattinger 1.2 x 1.2 meter.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1979
Beskrivelse av arbeidet: Levegg for terrasse i fortsettelse av huset yttervegg i retning sør. Lengde: 5 m Høyde:
1.8 m Stolper: 40x40 mm firkant kaldvalset stålrør nedstøpt i betongrør som står ca 1.5 m under terreng
Materiale i vegg: Gran der horisontale spikerslag 2x4 tom har delvis startende råte --toppbord: Trykkimpregnert
(CCA) Byggeår ca. 1979 Leveggen krever nå vedlikeholdsom er påbegynt.
6. Hvilket år ble jobben fullført?: 1985
Beskrivelse av arbeidet: Carport bygget. Oppbygging med mye bruk av stålbeslag og tre/maskinskruer Carport er ikke byggeanmeldt. Carport har delvis sammenhengende vindu (ett-lags garasjevindu) i ansiktshøyde mot
vest og nord. Det er full åpning mot øst. Bredde: 310 cm innvendig, 304 fra husvegg til stolper Lengde: 860 cm. Takvinkel ca 15 grader. Stål takpanner og takrenner. Avløp til terreng. Carport har rikelig med strømuttak, Kaldt + varmtvannsuttak 1/2" og 3/4" kaldtvann for slangetrommel. Trykkluft Div sensorer.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Carportfundamenter har lokalt delvis sunket uten praktisk betydning.
Noen dører i bolig kniper lett. Uforandret siden 1975.
Grunnforhold er myr og overflateterrenget har synkende tendens.

Heller i hage og i carport og på gårdsplass trenger justering. Det er mange år siden legging. Små riss/sprekker kan observeres i grunnmur og på kjellergulv. Hagebu er ikke telesikret, men står OK
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
- Ja
Bygget er fra 1969/70 og har ikke grunnmurs-knaste-plast
Fukt i kjeller håndteres med bruk av avfukter.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1975
Beskrivelse av arbeidet: Behandlet mur lokalt innvendig ved bruk av Xypex (Concrete aterproofing by crystallization) Installering av portabel kompressor-avfukter som nylig er erstattet med sorbsjonstype. Fuktnivå ligger på ca 50% RH

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja. se pkt 9
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1975
Beskrivelse av arbeidet: se pkt 9

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja. For fuktnivå i kjeller, se pkt 9. Kjelleren har ikke sjenerende lukt.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1975
Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 9

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja
1 stk husmus observert ca 1980
1 stk husmus observert ca 1995
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1980
Beskrivelse av arbeidet: Mus drept

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995
Beskrivelse av arbeidet: Mus drept

TEKNISKE INSTALLASJONER
14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Vannrør inn til hus utskiftet fra galv jern til plast etter brudd i galv rør. År 2001. Nytt vannrør-løp etablert. Kloakkrør, felles med Halvor Bachkesgt 2 ved kum reparert i 2018
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001
Firmanavn: Setsaas
Beskrivelse av arbeidet: Nytt vannrør (av plast) ble lagt fra kum i innkjørsel til hjørne av hus/kjeller. Dette for å slippe å grave inn i kjellergulv. Plastrøret ble lagt i nivå 46cm over kjellergulv og isolert over med 50mm XPS
plater i grunnen. Drenerende masser ble fylt over XPS platene og komprimert. På innsiden av kjellermur ble det montert hovedkran (Kuleventil) og kobberrør videre til gammelt rørsystem. Samtidig ble det montert 3/4"
vannutkast kaldtvann til carport.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Ukjent. Arbeid utført i regi av eier av Halvor Bachkesgt 2
Beskrivelse av arbeidet: Gravd ned til kloakkrør ved kum i innkjørsel. Skiftet ut/ forandret tilkopling mellom HBgt 2 og HBgt 4 før innløp til kum.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001
Firmanavn: Setsaas
Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør (av plast) ble lagt fra kum i innkjørsel til hjørne av hus/kjeller. Dette for å slippe å grave inn i kjellergulv. Plastrøret ble lagt i nivå 46cm over kjellergulv og isolert over med 50mm XPS plater i
grunnen. Drenerende masser ble fylt over XPS platene og komprimert. På innsiden av kjellermur ble det montert hovedkran (Kuleventil) og kobberrør videre til gammelt rørsystem. Samtidig ble det montert 3/4" vannutkast kaldtvann til carport.

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja. Kjøkkenvifte fra 1976 har lagerslitasje men fungerer OK
Usisolert Ø150 alu flexirør til tak gjennom kaldloft. Noe retur av kondensvann ved spesielle værforhold. Ø150 rør bør isoleres.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. Flere tilsyn utført av Stjørdal feiervesen. Bl.a 2019
Siste tilsyn utført 01.07.25: Resultat: Ett avvik som er besvart og registrert hos Stjørdal kommune. Ulik dim på pipeløp i kjeller i forhold til

resten. Utbedring ved innsetning av indre stålrør kan være nødvendig om ildsted i
kjeller ønskes etablert. Kontakt mot Stjørdal Kommune feiervesen må tas.
Huseiers påpeking av sår i lecaelement på mørkloft ble ikke rapportert som avvik fra tilsynet 01.07.25
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Slemming av mur for pipe i kjeller.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Slemming av murpipe i kjeller 2019

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja
2007: Skiftet inntakskabel ca 5 meter
2022: Påpekt avvik etter tilsyn av Tensio
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Bakken Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av påpekte avvik fra tilsyn Tensio. Etablert ny jording Ny underfordeling til terrasse Fast opplegg til lyskastere gårdsplass
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007
Firmanavn: NTE elektro
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av ca 5 meter inntakskabel fra utvendig skap/fordeling til inntaksboks i yttervegg bolig. Årsak: Brudd i skadet reparert kabel i 2001.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Haugen elektro
Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser med jordfeilautomater Utvidelse i sikringsskap Gitterbaner i kjeller Kurs for el-bil
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Bakken Elektro, Frosta
Beskrivelse av arbeidet: Installering av jordfeilbryter type B for 32A kurs for elbillading. Installering av overspenningsvern i sikringsskap.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Bakken elektro, Frosta

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg 16A kurs for luft til luft varmepumpe. Utvendig sikkerhetsbryter + dobbel stikk

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. Reguleringsplan 1-223 Ole Vig videregående skole vedtatt 2010.
Etablering av parkeringsplasser. Riving av plasthall. Mindre plass for vegetasjon gir BEDRE solforhold i HBgt4.
Innregulert gangveg forbi HBgt4 fra 1969 som ikke er opparbeidet.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- Ja. Tilsyn fyringsanlegg med pålegg som tidligere omtalt i pkt 19.
Ingen nødvendig aksjon med dagens bruk av skorstein.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Carport og terrasser. Hagebod 2x2.1 m. Disse er ikke byggeanmeldt.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Påbegynt isolering på mørkeloft. Etterisolering/ tilleggsisolering av kaldloft er påbegynt ca. 2010-2011. Dagens isolasjonstykkelse er ca. 15 cm.
Litt under halve loftet har fått Glava tilleggsisolasjon 10cm.
Materialer (Glava isolasjon, vindduk, etc) for videre isoleringsarbeid er fraktet opp på loftet og følger huset. Ytterlig materiale behøves for å fullføre tilleggsisoleringen. 9 Plan var å legge 10cm Glava mellom overgurter (på tvers) for deretter å fore opp med 48/37 x 98mm langsetter
med c/c 60cm og legge isolasjon imellom. På topp vindunk og langs midten gangbane i form av rupanel eller gulvspon.
En slik løsning vil forbedre varmetap gjennom tak med dobbel isolasjontykkelse i forhold til original utførelse.
God lufting av kaldloftet må opprettholdes/sikres.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- Ja. Boligen ligger i et meget sentralt byggefelt ved Stjørdal sentrum med Ringvegen FV 6804, barnehage og skoler som nærmeste nabo.

GENERELT
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Hagebu 2 x 2.1 m er primitivt fundamentert. Ikke byggeanmeldt.
Carport er ikke frittstående. Tilstand er beskrevet andre steder i dette dokumentet.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Watco, Åfjord
Beskrivelse av arbeidet: 10.11.2025 Montert luft til luft varmepumpe Panasonic Flagship HZ25ZKE med COP 5.61

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja. Kjøkkenvifte er fra 1975. Den virker OK men kan ha behov for renovering av motorlager da den er en "Treig starter".
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Dette er en bolig med husbankstandard fra 1969/70 med standard fra den tid. Jeg har eid huset fra 1975. Div. overflateoppgraderinger ble foretatt i 1975, men ingen større inngrep på huskonstruksjonen er utført i min tid unntatt nytt tak som ble lagt i 2000. Alle utomhusforandringer, terrasser, carport, hellelegging etc er utført i min regi etter 1975.
Myndighetspålagte tilsyn og krav er etterfulgt.
Alt av tekniske manualer og bruksanvisninger er samlet i egen perm.
Boligmappa for HBgt4 er brukt. Mulig medfølgende hvitevarer og inventar (krever avtale) som ikke er integrert/fastmontert gis ingen garanti.
Mange hitevarer er fra 2009 og av god kvalitet (Miele).
Jeg har ingeniørkompetanse innen maskinfag. Jeg har utarbeidet et pdf-dokument datert 13.07.25 som beskriver eiendom etc. i detaljer.
-historikk
-positive og negative saker
-teknisk informasjon
- noen nyttige tips for ny eier. (Bruksanvisning for HBgt 4).
pdf-dokumentet er grunnlag for svarene gitt i denne erklæringen.
Dokumentet vil kunne bli vist eventuell kjøper av HBgt4 . Megler vil administrere dette.

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Opplysninger om avvik av fyringsanlegget:
- Røykløp - plassering: Elementskorstein før 1987. Produsent Leca. Modell: Leca 1973-1985. Type avvik: Endret tverrsnitt på skorstein.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 4.600,-
Fotograf kr. 3.980,-
Tilstandsrapport kr. 15.450,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 10-08-2025 av Vidar Olsen i Yggdrasil takst AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK (TG3):
Innvendige trapper:
Boligen har ubehandlet tretrapp.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det mangler rekkverk på den nederste delen av trapp ned til kjeller.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
For trygg ferdsel og forhindring av ulykke anbefales det etablering av rekkverk.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Generell (1. etasje, bad):
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt, ved videre bruk anbefales det etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.
Vindu er uheldig plassert i våt sone.
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Vindu er uheldig plassert i våt sone, noe som kan medføre til skade i konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Generell (kjeller, vaskerom):
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
Taktekking:
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik:
Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tiltak:
Det anmerkes mosegrodd tak, dette er uheldig da mose gror fast under tekking, mose holder på fuktigheten og kan gi frostspreng når kulden setter inn med påfølgende slitasje.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i plastbelagt stål.
Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Bytte av renner og nedløp kan ikke utelukkes i tiden som kommer.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon:
har stående og liggende bordkledning.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
Bytte av kledning kan ikke utelukkes i tiden som kommer.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
TG2 settes ut fra alder på takkonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer:
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:
Det er påvist et sprukket glass i kjeller.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Vinduer fra byggeår, det må forventes bytte av vinduer på hele huset i tiden som kommer.
Kostnadsestimat er beregnet ut fra bytte av knust vindu og ikke hele huset.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Veranda og terrasse med utgang fra stue.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Noe etterslep på vedlikehold observeres.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det må påberegnes en del vedlikehold i tiden som kommer.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater:
Overflater
Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har strietapet, behandlede plater, trepanel og treplater. Innvendige tak har himlingsplater.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Alle overflater i huset er fra tidlig 70 tallet med dertil slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må påberegnes en del tiltak og overflate oppussing i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er målt høydeforskjell på inntil 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe med teglstein i kjeller. Det informeres om at kombinert oljebrenner/peiskamin er fra byggeår og at oljebrenner er delvis demontert. Peiskaminen har ikke vært i bruk etter 2006 grunnet dårlig virkningsgrad.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Etter tilsyn på pipe utført av Stjørdal kommune 01.07.25 er det opplyst fra boligselger at det er ulik dimensjon på røykrør mellom kjeller og 1 etasje, det er ikke tillatt å etablere fyrsted i kjelleren uten å foreta tiltak.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Bytte av drenering og utvendig fuktsikring kan ikke utelukkes i tiden som kommer.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater og innredning (kjøkken):

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Ingen integrerte hvitevarer.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken i dag.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Renovering av kjøkken må påberegnes i tiden som kommer.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater og konstruksjon (1. etasje, toalettrom):
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendig rør er fra byggeår, 1995 og 2001.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
TG settes ut fra vannrør over 25 år.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Fuktsikring og drenerin:
Dreneringen er fra 1970.
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i betongstein med støpt plate på mark.
Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
Enkelte sprekkdannelser observeres, ifølge selger har disse vært uforandret i lang tid.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Ifølge selger har sprekkene vært uforandret i lang tid.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig

avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og

selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Plantegning(er)
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 13.07.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 10.08.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 901 31 606
Epost: morten.lovseth@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim














PHILIPS
Jotul






Miele


PHILIPS













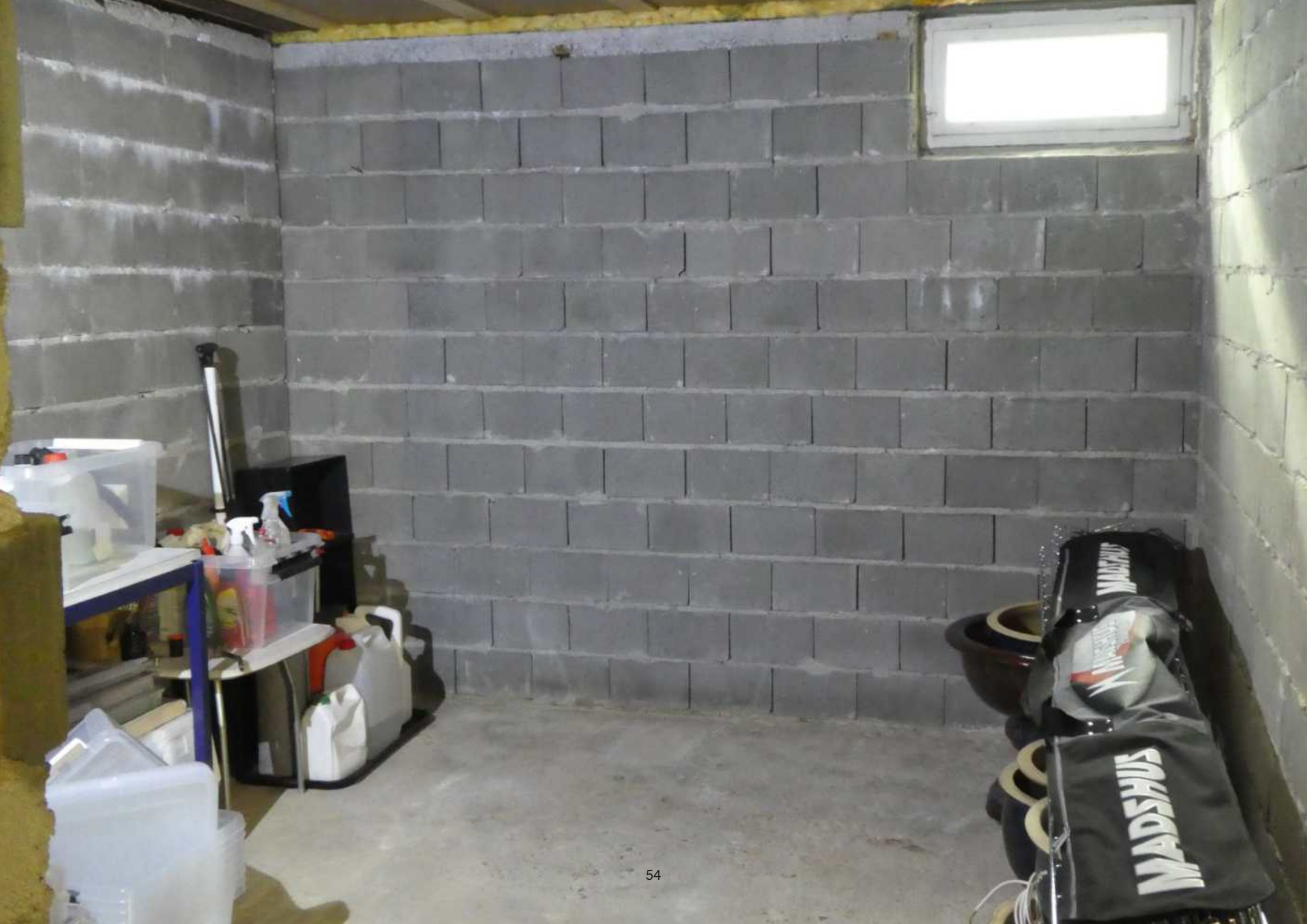

NO
HUNTING
ON THIS PROPERTY
WITHOUT WRITTEN PERMISSION






Miele
Miele




MADSHUS



















Plantegning

Halvor Bachkes gate 4

1. Etasje



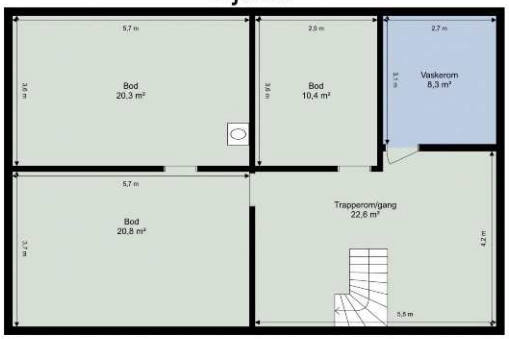
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Plantegning

Halvor Bachkes gate 4

Kjeller



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

HALVOR BACHKES GATE 4

Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Stjørdalshallen Linje 90, 311	**2 min** 0.1 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	**15 min** 1.3 km
Trondheim Værnes	**8 min**

SKOLER

Halsen barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 22 klasser	**7 min** 0.6 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 85 elever, 8 klasser	**8 min** 0.7 km
Fagerhaug International School (1-10 kl.) 135 elever, 10 klasser	**8 min** 0.7 km
Fosslia skole (1-7 kl.) 456 elever, 23 klasser	**16 min** 1.3 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	**8 min** 0.7 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	**10 min** 0.9 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	**4 min** 0.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Stjørdal	**7 min**
Kople Torgkvartalet parkeringskjelle...	**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

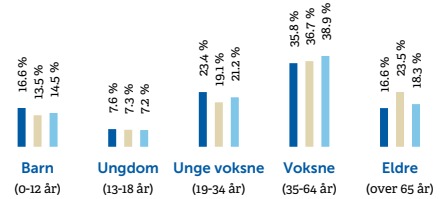
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Husby/Fosslia	3 084	1 430
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Husbymyra barnehage (1-5 år) 43 barn	**1 min** 0.1 km
Sandskogan barnehage (1-5 år) 53 barn	**3 min** 0.2 km
Aglo barnehage Sentrum (1-5 år) 44 barn	**10 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	**8 min** 0.7 km
Coop Extra Stjørdal	**8 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

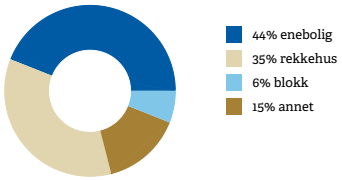
STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

SPORT

Øverlands Minde Fotball, friidrett	**5 min** 0.4 km
Storhall Stjørdalshallen Aktivitetshall	**5 min** 0.5 km
3T- Stjørdal	**10 min**
Feel24 Stjørdal	**10 min**

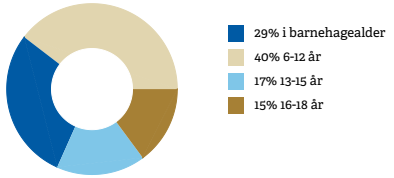
BOLIGMASSE



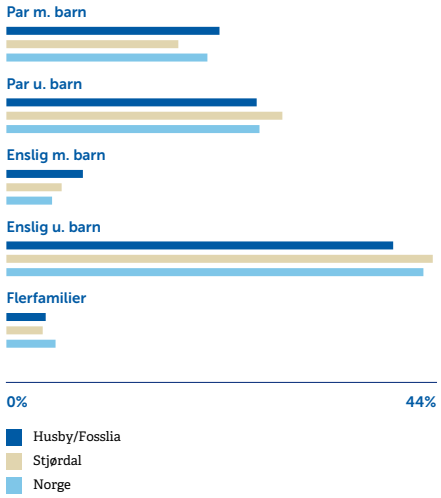
VARER/TJENESTER

Domus Kjøpesenter Stjørdal	**10 min**
Boots apotek Torgkvartalet	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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

bankID SIGNERT 26.11.2025
Solbakken Kåre

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kåre Solbakken

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1975
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Halvor Bachkes Gate 4
7505 Stjørdal

5035-102/397/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Bad
Standard fra byggeår 1969/70 og er bygget etter datidens lover og regler.
Ingen renovering utover utskifting av armatur til Damixa i 2018 og servant Gustavberg i 2024.
Belegg på veggplater har noen løse parti langs vertikale skjøter ved badekar. Sår i overflatebelegg.
WC.Ikke registrert fukt ved nylig bygningstakst.
Klosett som er fra byggeår hadde tidligere liten lekkasje i flottørpakning som gjør at litt vann sirkulerte gjennom wc og kunne gi kondens utvendig på wc-skål. Dette er nå utbedret ved at WC har fått montert ny sisternedeler og ny innløpsventil
Vaskerom kjeller:
Noen riss i murpuss, vegger og gulv som har vært uforandret i mange år

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Rørteknikk, Kirkeveien 4, Stjørdal
   Beskrivelse av arbeidet: Ny innløpsventil Ny flottørmekanisme i sisterne Utført 30.09.2025

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1980
Beskrivelse av arbeidet: WC Montering av servant:Fabrikat Laufen Tilkopling armatur Oras og avløp som var etablert på gulvnivå og avblendet på byggetidspunkt.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: BAD Utskifting av blandebatteri til Damixa termostatbatteri med 300mm svingtut. Utførelse i krom.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: BAD Utskifting av servant til Gustavberg. Hvit porselen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

1. Råtebehandlet nedre treramme på vinduer mot vest i 1975. Montert spesiallaget beslag i aluminium som har fungert til i dag.
2. Utskifter hjørnebord tømmermannspanel yttervegg sørvest pga små råteangrep. 1995
3. Uvær i 2000 førte til vanninntregning i raft lokalt mot vest. Misfarget innvendig veggstrie i stue ca 0.5 m bredde. Ingen fukt.
4. Råte i nederste rupanel takutstikk mot øst. Utskiftet aktuelle rupanel(ca 3 meter) i 2000 i forbindelse med legging av nytt Decra tak. Dette var i takkonstruksjon utenfor husvegg.
5 Lys grå oljedekkbeis utvendig panel kan ha svertesopp som lar seg vaske bort med husvaskmiddel. Dette er helt vanlig vil jeg tro.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1975

Beskrivelse av arbeidet: Kjemisk behandling av råte i nedre vindusrammer mot vest. Montert spesiallaget aluminiumsbeslag på alle vindu som var angrepet. Løsningen står fortsatt i dag.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av rupanel takutstikk (Ca 3 meter) mot øst sammen med legging av nytt tak.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av hjørnebord yttervegg sørvest. Ny papp i hjørne.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Hegra Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Tillaging og montering av ny pipehatt og ventilasjonshatt i forbindelse med legging av nytt Decra ståltakbelegg.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Ferrozink, Heimdal

Beskrivelse av arbeidet: Regalvanisering av utvendig inngangstrapp i strekkmetall. Ved remontering ble alle festemidler/skruer skiftet til Rustfri/syrefast kvalitet A4 (AISI 316)

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Orginalt hadde taket pappbelegg 25 grader vinkel. I 2000 ble taket opplektet og Decra stålplater montert. Ny fastmontert takstige Lobas. Nye sort stål takrenner og nedløp. Nytt takrennebeslag Decra raftbeslag 2 trinns løvfanger. I renne og ved bakken. Impregnerte vindskier uten skjøt i fallretning Rustfri tråd over møne og i gavler for å hindre fuglesitting. Fungerer utmerket Montert 37x148 ekstra fremkantbord trykkimp.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Beskrivelse av arbeidet: Ny ytterdør montert. Diplomat Stavern. Hvit Forsikringsgodkjent låseenhet. Zink-Alloy hengsler. 3-punkts låsing

---

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

• **Ja**

Se pkt. 4
Alle vindu er av koblet type og fra byggedato 1969/70.
Punktering er ikke relevant.
Ett koblet vindu i kjeller har brudd i ytre glass.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1975

Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 4

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1976

Beskrivelse av arbeidet: Øvre terrasse 1976-77 Fundamentering: Rør med armering og betong ned til ca 1.5 meter under bakkenivå Bjelker/Åser:Gran behandlet, grunnmurspapp på overside. Gulv:Gran 75x30mm (BxH) uhøvlet lagt på trykkimpregnerte lister på topp av bjelker/åser. Åser er anlagt mot husvegg på kraftige sveiste stålvinkler som er festet til husets bunnsvill. Før legging ble 75x30mm innsatt med datidens Antiparasitt (spesielt alle endeflater). Etterfølgende vedlikehold har vært beis og deretter Owatrol nr 1. Gulvet er i dag i overaskende god tilstand. Høyde til terreng er ca. 66 cm Rekkverk med høyde 90 cm fra øvre terrasse.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1977

Beskrivelse av arbeidet: Terrasse takoverbygg ca.2.7x3.2 meter. Gjennomskinnelige Slemmestad glassfiberarmerte bølgeplater i tak. • Bølgeplatene tåler ikke tråkk. • Bølgeplatene har blitt slitt og preget av tidens tann. • Takåsene er 2 x 3 tom gran med noen forsterkninger. • Takvinkel: Ca. 5 grader • Trykkimpregnert takrenne i front med kjetting nedløp til grunn. Polykarbonat og glass innglassing. Rustfritt stål og aluminium beslag.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1979

Beskrivelse av arbeidet: Mellomterrasse CCA trykkimpregnert furu 98x21mm på grunnmurpappbelagte gran åser med senteravstand 40cm som gir en stabil platting. Støpte rør ned til ca. 1.5 dybde Høyde 50 cm ned til terreng Hengslet lavt rekkverk mot sør.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1979

Beskrivelse av arbeidet: Nedre terrasse Markterrasse. CCA trykkimpregnert 98x21 delvis lagt som hel platting og som plattinger 1.2 x 1.2 meter.

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1979

Beskrivelse av arbeidet: Levegg for terrasse i fortsettelse av huset yttervegg i retning sør. Lengde: 5 m Høyde: 1.8 m Stolper: 40x40 mm firkant kaldvalset stålrør nedstøpt i betongrør som står ca 1.5 m under terreng Materiale i vegg: Gran der horisontale spikerslag 2x4 tom har delvis startende råte --toppbord: Trykkimpregnert (CCA) Byggeår ca. 1979 Leveggen krever nå vedlikeholdsom er påbegynt.

6.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Beskrivelse av arbeidet: Carport bygget. Oppbygging med mye bruk av stålbeslag og tre/maskinskruer Carport er ikke byggeanmeldt. Carport har delvis sammenhengende vindu (ett-lags garasjevindu) i ansiktshøyde mot vest og nord. Det er full åpning mot øst. Bredde: 310 cm innvendig, 304 fra husvegg til stolper Lengde: 860 cm Takvinkel ca 15 grader. Stål takpanner og takrenner. Avløp til terreng. Carport har rikelig med strømuttak, Kaldt + varmtvannsuttak 1/2" og 3/4" kaldtvann for slangetrommel. Trykkluft Div sensorer.

---

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

• Ja

Carportfundamenter har lokalt delvis sunket uten praktisk betydning.
Noen dører i bolig kniper lett. Uforandret siden 1975.
Grunnforhold er myr og overflateterrenget har synkende tendens.
Heller i hage og i carport og på gårdsplass trenger justering. Det er mange år siden legging.
Små riss/sprekker kan observeres i grunnmur og på kjellergulv.
Hagebu er ikke telesikret, men står OK

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Ja

Bygget er fra 1969/70 og har ikke grunnmurs-knaste-plast
Fukt i kjeller håndteres med bruk av avfukter.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1975

Beskrivelse av arbeidet: Behandlet mur lokalt innvendig ved bruk av Xypex (Concrete aterproofing by crystallization) Installering av portabel kompressor-avfukter som nylig er erstattet med sorbsjonstype. Fuktnivå ligger på ca 50% RH

---

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

• Ja

se pkt 9

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1975
   Beskrivelse av arbeidet: se pkt 9

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Ja

For fuktnivå i kjeller, se pkt 9
Kjelleren har ikke sjenerende lukt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1975
   Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 9

---

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

• Ja

1 stk husmus observert ca 1980
1 stk husmus observert ca 1995

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1980
   Beskrivelse av arbeidet: Mus drept
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995
   Beskrivelse av arbeidet: Mus drept

Tekniske installasjoner

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

• Ja

Vannrør inn til hus utskiftet fra galv jern til plast etter brudd i galv rør. År 2001
Nytt vannrør-løp etablert
Kloakkrør, felles med Halvor Bachkesgt 2 ved kum reparert i 2018

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Setsaas

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vannrør (av plast) ble lagt fra kum i innkjørsel til hjørne av hus/kjeller. Dette for å slippe å grave inn i kjellergulv. Plastrøret ble lagt i nivå 46cm over kjellergulv og isolert over med 50mm XPS plater i grunnen. Drenerende masser ble fylt over XPS platene og komprimert. På innsiden av kjellermur ble det montert hovedkran (Kuleventil) og kobberrør videre til gammelt rørsystem. Samtidig ble det montert 3/4" vannutkast kaldtvann til carport.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Ukjent. Arbeid utført i regi av eier av Halvor Bachkesgt 2

Beskrivelse av arbeidet: Gravd ned til kloakkrør ved kum i innkjørsel. Skiftet ut/ forandret tilkopling mellom HBgt 2 og HBgt 4 før innløp til kum.

---

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Setsaas

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør (av plast) ble lagt fra kum i innkjørsel til hjørne av hus/kjeller. Dette for å slippe å grave inn i kjellergulv. Plastrøret ble lagt i nivå 46cm over kjellergulv og isolert over med 50mm XPS plater i grunnen. Drenerende masser ble fylt over XPS platene og komprimert. På innsiden av kjellermur ble det montert hovedkran (Kuleventil) og kobberrør videre til gammelt rørsystem. Samtidig ble det montert 3/4" vannutkast kaldtvann til carport.

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Ja

Kjøkkenvifte fra 1976 har lagerslitasje men fungerer OK
Usisolert Ø150 alu flexirør til tak gjennom kaldloft. Noe retur av kondensvann ved spesielle værforhold. Ø150 rør bør isoleres.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Ja

Flere tilsyn utført av Stjørdal feiervesen. Bl.a 2019
Siste tilsyn utført 01.07.25: Resultat: Ett avvik som er besvart og registrert hos Stjørdal kommune. Ulik dim på

pipeløp i kjeller i forhold til resten. Utbedring ved innsetning av indre stålrør kan være nødvendig om ildsted i kjeller ønskes etablert. Kontakt mot Stjørdal Kommune feiervesen må tas.
Huseiers påpeking av sår i lecaelement på mørkloft ble ikke rapportert som avvik fra tilsynet 01.07.25

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Slemming av mur for pipe i kjeller

---

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Slemming av murpipe i kjeller 2019

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Ja

2007: Skiftet inntakskabel ca 5 meter
2022: Påpekt avvik etter tilsyn av Tensio

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bakken Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av påpekte avvik fra tilsyn Tensio. Etablert ny jording Ny underfordeling til terrasse Fast opplegg til lyskastere gårdsplass

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: NTE elektro

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av ca 5 meter inntakskabel fra utvendig skap/fordeling til inntaksboks i yttervegg bolig. Årsak: Brudd i skadet reparert kabel i 2001.

---

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Haugen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser med jordfeilautomater Utvidelse i sikringsskap Gitterbaner i kjeller Kurs for el-bil

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bakken Elektro, Frosta

Beskrivelse av arbeidet: Installering av jordfeilbryter type B for 32A kurs for elbillading. Installering av overspenningsvern i sikringsskap.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bakken elektro, Frosta

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg 16A kurs for luft til luft varmepumpe. Utvendig sikkerhetsbryter + dobbel stikk

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Reguleringsplan 1-223 Ole Vig videregående skole vedtatt 2010.
Etablering av parkeringsplasser. Riving av plasthall. Mindre plass for vegetasjon gir BEDRE solforhold i HBgt4.
Innregulert gangveg forbi HBgt4 fra 1969 som ikke er opparbeidet.

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

• **Ja**

Tilsyn fyringsanlegg med pålegg som tidligere omtalt i pkt 19.
Ingen nødvendig aksjon med dagens bruk av skorstein.

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

• **Ja**

Carport og terrasser.
Hagebod 2x2.1 m.
Disse er ikke byggeanmeldt.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Påbegynt isolering på mørkeloft.
Etterisolering/ tilleggsisolering av kaldloft er påbegynt ca. 2010-2011.
Dagens isolasjonstykkelse er ca. 15 cm.
Litt under halve loftet har fått Glava tilleggsisolasjon 10cm.
Materialer (Glava isolasjon, vindduk, etc) for videre isoleringsarbeid er fraktet opp på loftet og følger huset.
Ytterlig materiale behøves for å fullføre tilleggsisoleringen.

Plan var å legge 10cm Glava mellom overgurter (på tvers) for deretter å fore opp med 48/37 x 98mm langsetter med c/c 60cm og legge isolasjon imellom. På topp vindunk og langs midten gangbane i form av rupanel eller gulvspon.
En slik løsning vil forbedre varmetap gjennom tak med dobbel isolasjontykkelse i forhold til original utførelse.
God lufting av kaldloftet må opprettholdes/sikres.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Boligen ligger i et meget sentralt byggefelt ved Stjørdal sentrum med Ringvegen FV 6804, barnehage og skoler som nærmeste nabo.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Hagebu 2 x 2.1 m er primitivt fundamentert. Ikke byggeanmeldt.
Carport er ikke frittstående. Tilstand er beskrevet andre steder i dette dokumentet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Watco, Åfjord

Beskrivelse av arbeidet: 10.11.2025 Montert luft til luft varmepumpe Panasonic Flagship HZ25ZKE med COP 5.61

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

- **Ja**

Kjøkkenvifte er fra 1975. Den virker OK men kan ha behov for renovering av motorlager da den er en "Treig starter".

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Dette er en bolig med husbankstandard fra 1969/70 med standard fra den tid.
Jeg har eid huset fra 1975.
Div. overflateoppgraderinger ble foretatt i 1975, men ingen større inngrep på huskonstruksjonen er utført i min tid unntatt nytt tak som ble lagt i 2000
Alle utomhusforandringer, terrasser, carport, hellelegging etc er utført i min regi etter 1975.
Myndighetspålagte tilsyn og krav er etterfulgt.
Alt av tekniske manualer og bruksanvisninger er samlet i egen perm.
Boligmappa for HBgt4 er brukt
Mulig medfølgende hvitevarer og inventar (krever avtale) som ikke er integrert/fastmontert gis ingen garanti.
Mange hitevarer er fra 2009 og av god kvalitet (Miele)
Jeg har ingeniørkompetanse innen maskinfag.
Jeg har utarbeidet et pdf-dokument datert 13.07.25 som beskriver eiendom etc. i detaljer.
-historikk
-positive og negative saker
-teknisk informasjon
- noen nyttige tips for ny eier. (Bruksanvisning for HBgt 4)
pdf-dokumentet er grunnlag for svarene gitt i denne erklæringen.
Dokumentet vil kunne bli vist eventuell kjøper av HBgt4 . Megler vil administrere dette.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Halvor Bachkes gate 4 , 7505 STJØRDAL
STJØRDAL kommune
gnr. 102, bnr. 397

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 07.08.2025 **Rapportdato:** 10.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22169-1048 **Referansenummer:** IQ2740

Autorisert foretak: Yggdrasil takst as **Vår ref:**

YGGDRASIL TAKST AS

Medlem av NITO

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



Rapportansvarlig

Vidar F. Olsen

post@yggdrasiltakst.no
411 91 616

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

YGGDRASIL TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Halvor Bachkes gate 4 , 7505 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 397
5035 STJØRDAL

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda og terrasse med utgang fra stue.
Galvanisert strekkmetalltrapp ved inngang.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har strietapet, behandlede plater, trepanel og treplater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe med teglstein i kjeller. Det informeres om at kombinert oljebrenner/peiskamin er fra byggeår og at oljebrenner er delvis demontert. Peiskaminen har ikke vært i bruk etter 2006 grunnet dårlig virkningsgrad.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har ubehandlet tretrapp.
Innvendig har boligen finerte honeycomb dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er foretatt fuktsøk uten å finne forhøyede fuktverdier.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen integrerte hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendig rør er fra byggeår, 1995 og 2001.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler på vegg.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap befinner seg i trapperom og inneholder skrusikringer og automatsikringer.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstands graden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.
En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Det er ikke forelagt foreligger branntekniske dokumentasjon for byggverket

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1970.
Bygningen har grunnmur i betongstein med støpt plate på mark.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

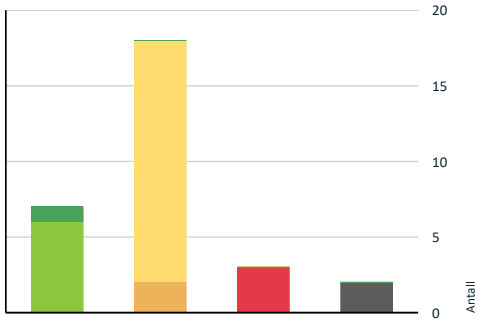
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Halvor Bachkes gate 4 , 7505 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 397
5035 STJØRDAL

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

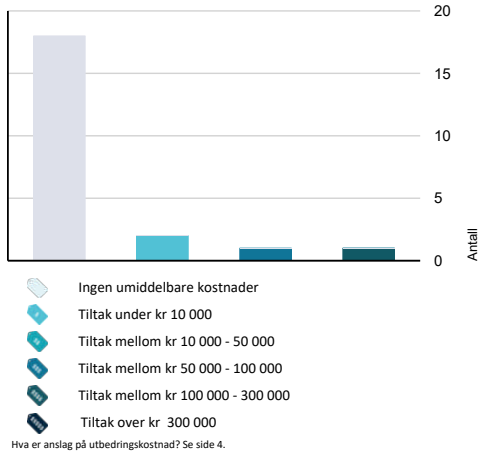
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Halvor Bachkes gate 4 , 7505 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 397
5035 STJØRDAL

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1970

Kommentar

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at de fleste 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.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tiltak:

Det anmerkes mosegrodd tak, dette er uheldig da mose gror fast under tekking, mose holder på fuktigheten og kan gi frostspreng når kulden setter inn med påfølgende slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bytte av renner og nedløp kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Bytte av kledning kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 settes ut fra alder på takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Det er påvist et sprukket glass i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer fra byggeår, det må forventes bytte av vinduer på hele huset i tiden som kommer.
Kostnadsestimat er beregnet ut fra bytte av knust vindu og ikke hele huset.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Halvor Bachkes gate 4 , 7505 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 397
5035 STJØRDAL

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og terrasse med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe etterslep på vedlikehold observeres.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må påberegnes en del vedlikehold i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige trapper

Galvanisert strekkmetalltrapp ved inngang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har strietapet, behandlede plater, trepanel og treplater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alle overflater i huset er fra tidlig 70 tallet med dertil slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påberegnes en del tiltak og overflate oppussing i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med teglstein i kjeller. Det informeres om at kombinert oljebrenner/peiskamin er fra byggeår og at oljebrenner er delvis demontert. Peiskaminen har ikke vært i bruk etter 2006 grunnet dårlig virkningsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Etter tilsyn på pipe utført av Stjørdal kommune 01.07.25 er det opplyst fra boligselger at det er ulik dimensjon på røykrør mellom kjeller og 1 etasje, det er ikke tillatt å etablere fyrsted i kjelleren uten å foreta tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Bytte av drenering og utvendig fuktsikring kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har ubehandlet tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk på den nederste delen av trapp ned til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

For trygg ferdsel og forhindring av ulykke anbefales det etablering av rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerte honeycomb dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt, ved videre bruk anbefales det etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.
Vindu er uheldig plassert i våt sone.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vindu er uheldig plassert i våt sone, noe som kan medføre til skade i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er foretatt fuktsøk uten å finne forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Halvor Bachkes gate 4 , 7505 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 397
5035 STJØRDAL

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken i dag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Renovering av kjøkken må påberegnes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendig rør er fra byggeår, 1995 og 2001.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG settes ut fra vannrør over 25 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler på vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap befinner seg i trapperom og inneholder skrusikringer og automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

Halvor Bachkes gate 4 , 7505 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 397
5035 STJØRDAL

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstands graden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.
En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Det er ikke forelagt foreligger branntekniskdokumentasjon for byggverket

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1970.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein med støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Enkelte sprekkdannelser observeres, ifølge selger har disse vært uforandret i lang tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ifølge selger har sprekkene vært uforandret i lang tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

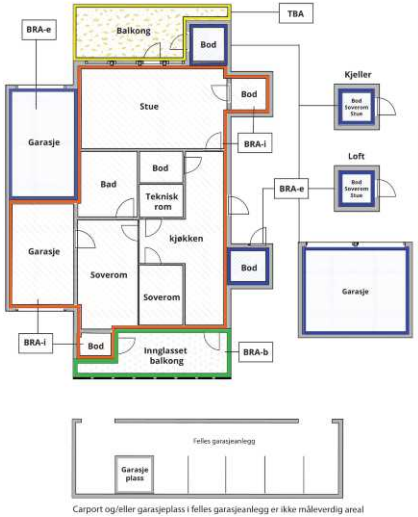
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	92			92	51
Kjeller	86			86	
SUM	**178**				**51**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Gang, Bad, Gang 2		
Kjeller	Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	31
Garasje	0	0
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig

Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". 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 ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen.
Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Garasje

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Vidar F. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	102	397		0	621.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Halvor Bachkes gate 4

Hjemmelshaver
Solbakken Kåre

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1975

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.07.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	24.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	01.08.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	01.08.2025		Fremvist		Nei
Standard beskrivelse	10.08.2025		Ingen		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2025	
2	26.08.2025	Justering av tekst og detaljer etter tilbakemelding fra selger

For gyldighet på rapporten se forside

Halvor Bachkes gate 4 , 7505 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 397
5035 STJØRDAL

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

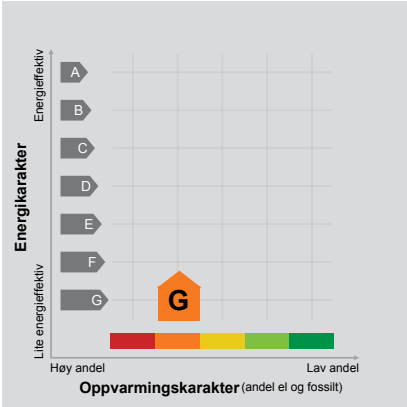
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Halvor Bachkes gate 4
Postnummer	7505
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	397
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185366421
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161418
Dato	28.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister
- Montere automatikk på utebelysning
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	178
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

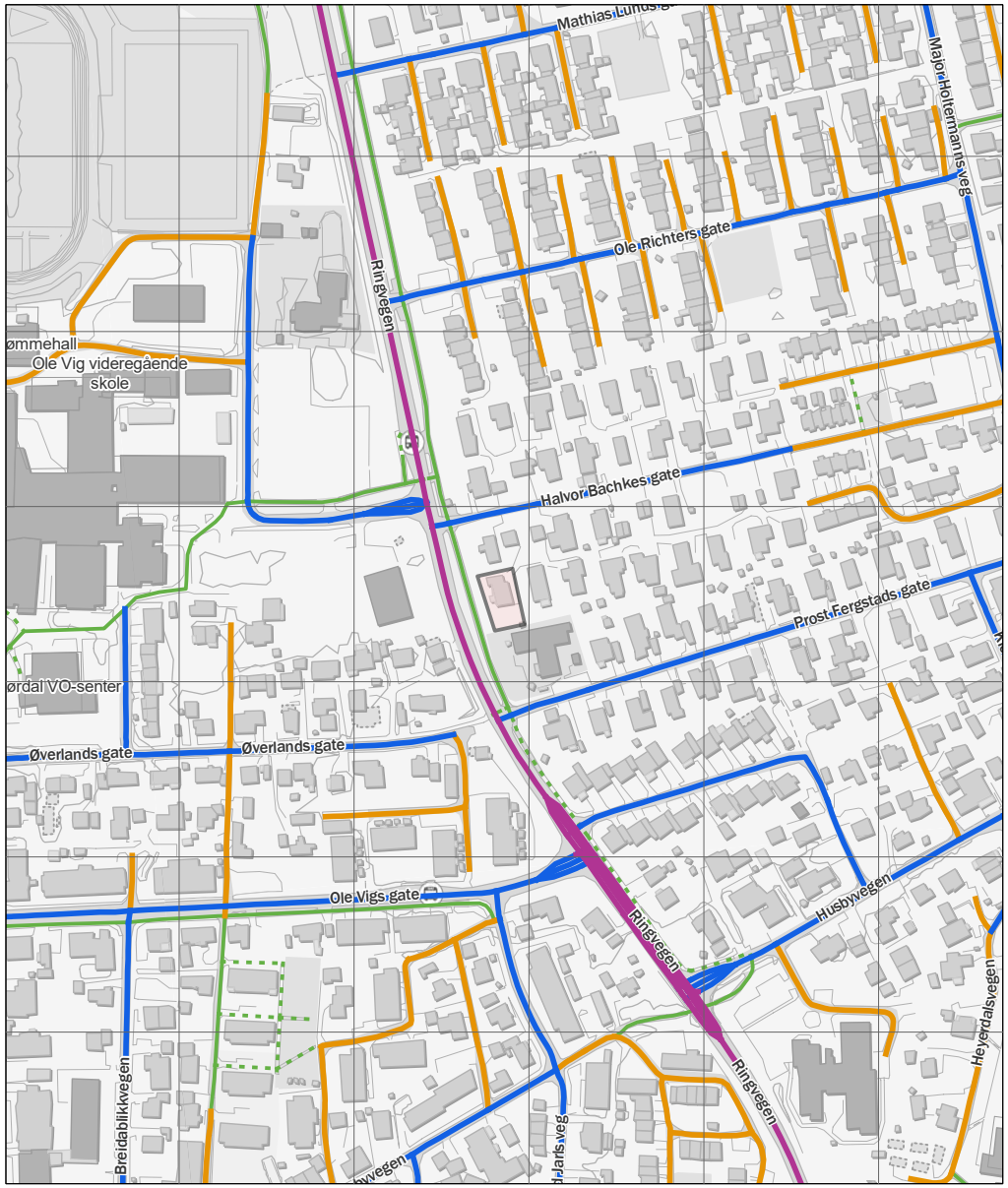
ambita

Vegstatuskart

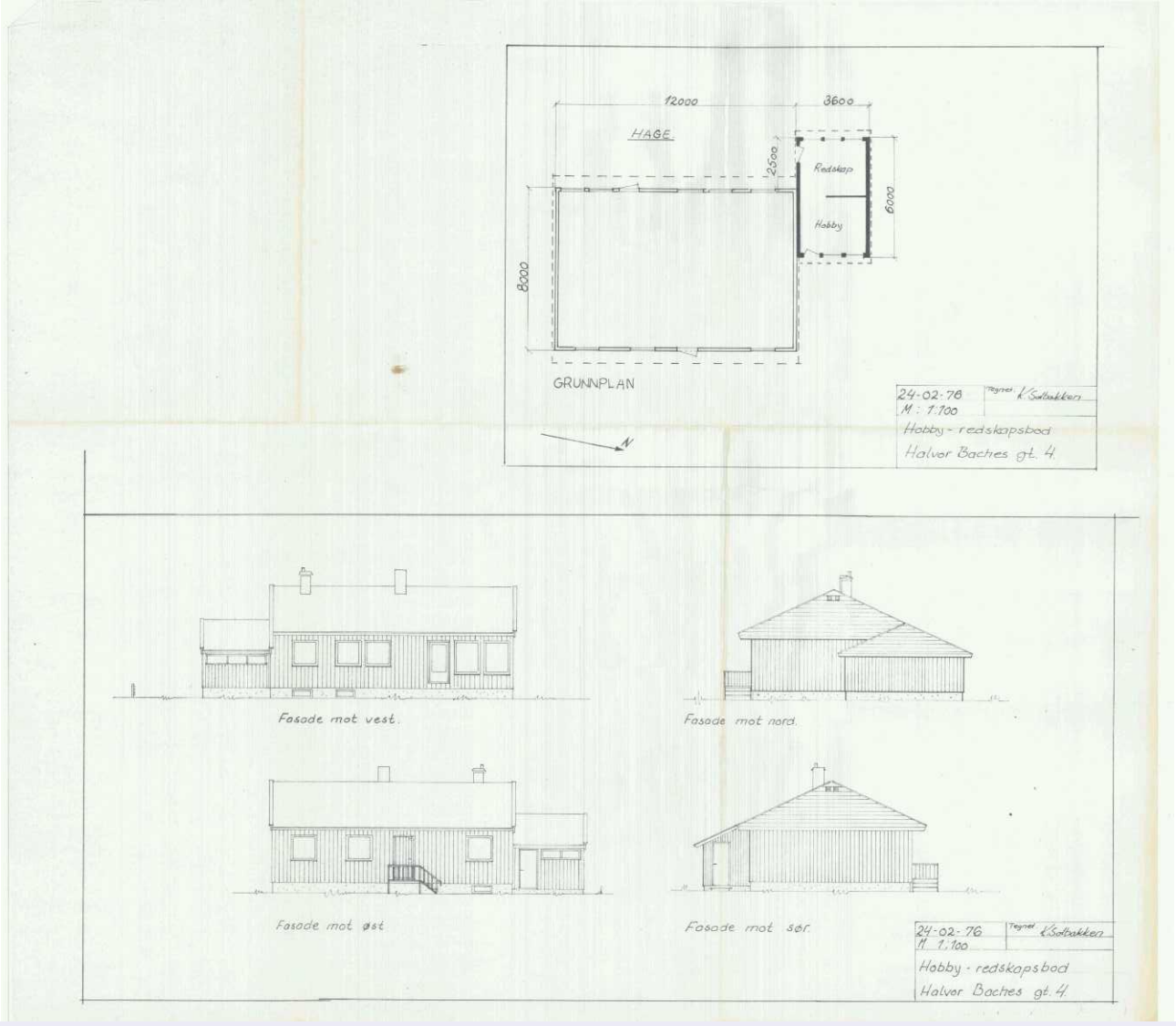
Kommune: Stjørdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 102/397/0/0
Adresse: Halvor Bachkes gate 4, 7505 STJØRDAL

N

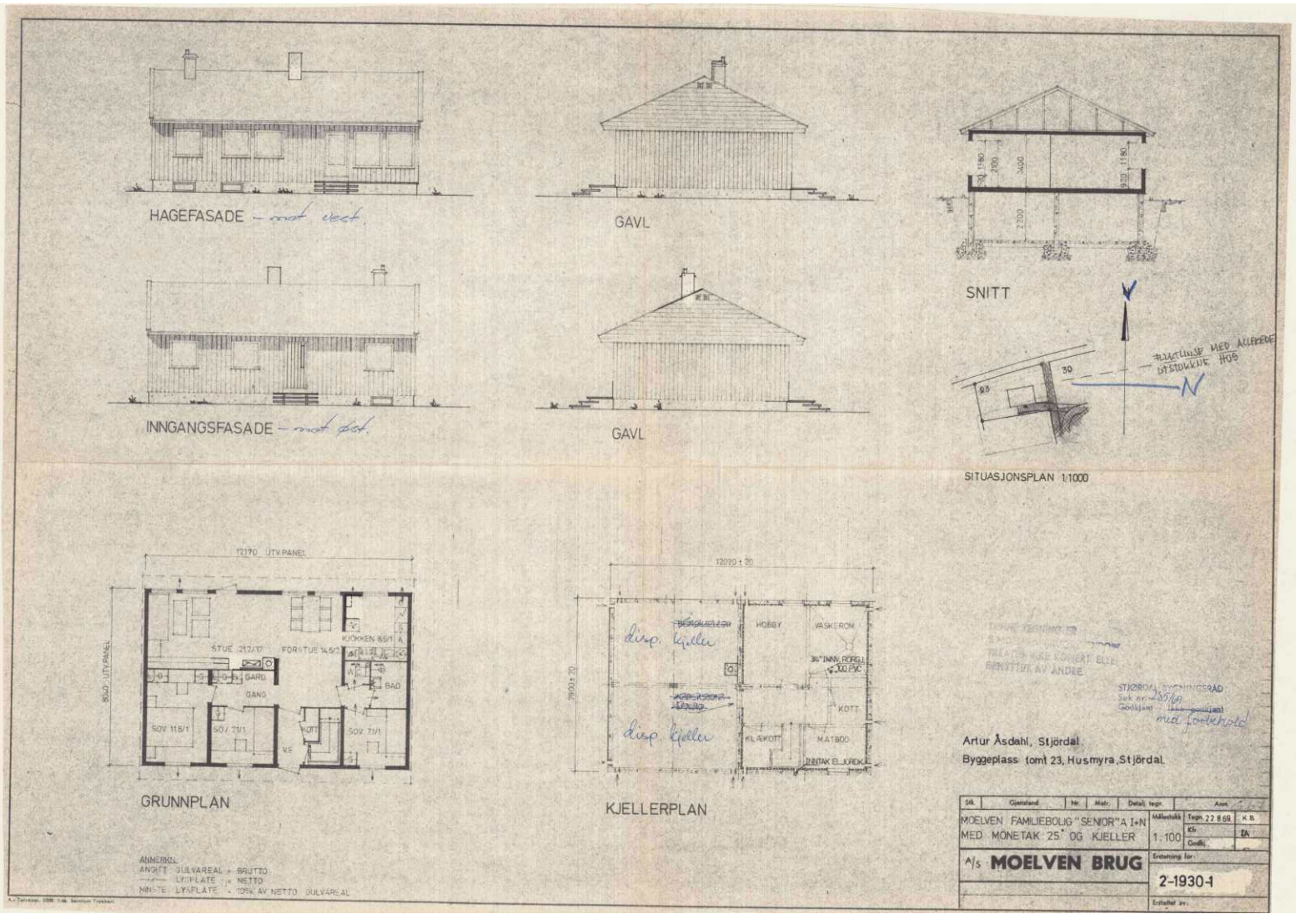
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01/07/2025

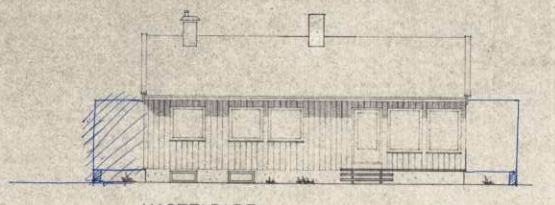


- Europaveg
- Tunnel, Europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

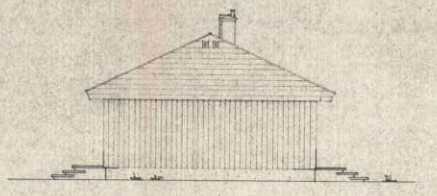

12000
3600
HAGE
2500
Redskap
Hobby
6000
8000
GRUNNPLAN
24-02-76
M: 1:100
Tegnet K/Solbakken
Hobby - redskapsbod
Halvor Bachtes gt. 4
Fasade mot vest.
Fasade mot nord.
Fasade mot øst.
Fasade mot sør.
24-02-76
M 1:100
Tegnet K/Solbakken
Hobby - redskapsbod
Halvor Bachtes gt. 4

88

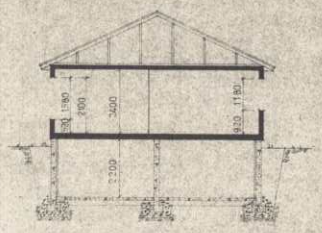

HAGEFASADE – mot vest.
GAVL
SNITT
INNGANGSFASADE – mot øst.
GAVL
SITUASJONSPLAN 1:1000
12170 UTV.PANEL
STUE 21.2/17
FORSTUE 14.6/1
KJØKKEN 8.9/1 A
GARD.
GANG
BAD
SOV. 11.8/1
SOV. 7.1/1
KOTT
SOV. 7.1/1
V.S
800 UTV.PANEL
GRUNNPLAN
12020 ± 20
HOBBY
VASKEROM
KOTT
KLAKOTT
MATBOD
KJELLERPLAN
ANMERKN:
ANGITT GULVAREAL = BRUTTO
LYSPLATE = NETTO
MINSTE LYSPLATE = 10% AV NETTO GULVAREAL
Artur Åsdahl, Stjördal.
Byggeplass: tomt 23, Husmyra, Stjördal.
Gnr. Gjenstand Hr. Målestokk Dato tegn. Anm.
MOELVEN FAMILIEBOLIG "SENIOR" A I+N
MED MØNETAK 25° OG KJELLER
1:100
Tegn. 22.8.69
K.B.
Kfr.
Godkj.
EA
A/s MOELVEN BRUG
2-1930-1



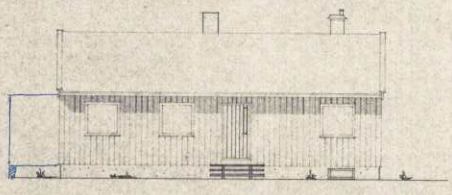
HAGEFASADE



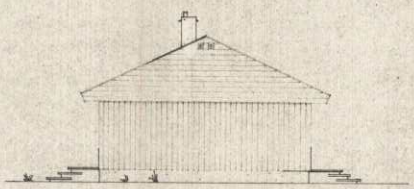
GAVL



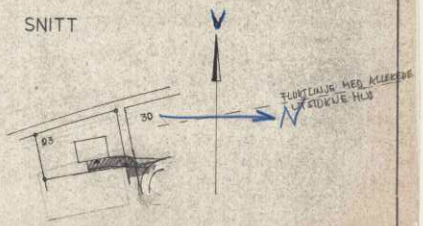
SNITT



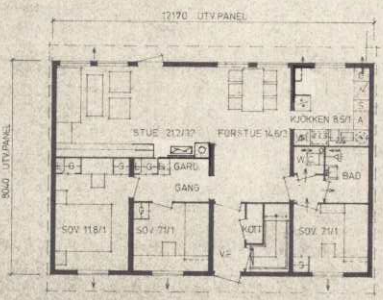
INNGANGSFASADE



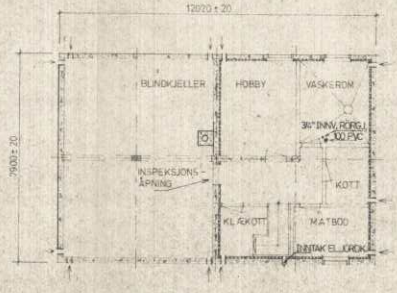
GAVL



SITUASJONSPLAN 1:1000



GRUNNPLAN



KJELLERPLAN

STJØRDAL BYGNINGSRÅD
Søk nr. 230/60
Godkjent ~~Ikke godkjent~~
m. Jørgensen

DENNE TEGNING ER
A/S MOELVEN BRUGS EIENDOM
TILLATES IKKE KOPIERT ELLER
BENYTTET AV ANDRE.

Artur Åsdahl, Stjördal
Byggeplass: tomt 23, Husmyra, Stjördal.

Stk.	Gjenstand	Nr.	Matr.	Detalj. tegn.	Anm.
	MOELVEN FAMILIEBOLIG "SENIOR" A I+N MED MØNETAK 25° OG KJELLER				

Målestokk	Tegn. 22.8.69	K.B.
1:100	Kl.	EA
	Godkj.	

Erstatning for:

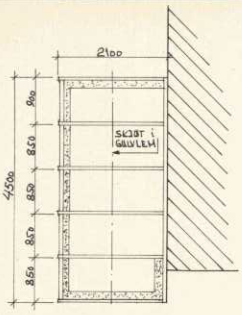
A/S **MOELVEN BRUG**

2-1930-1

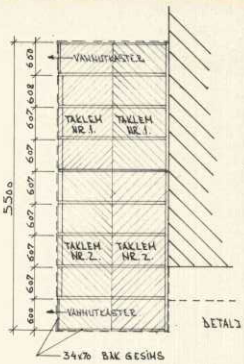
Erstattet av:

ANMERKN.
ANGITT: GULVAREAL = BRUTTO
LYSFLATE = NETTO
MINSTE LYSFLATE = 10% AV NETTO GULVAREAL

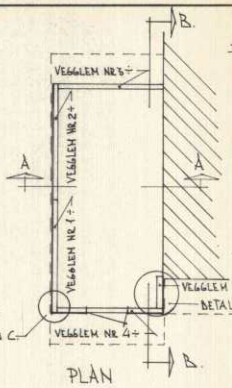
68



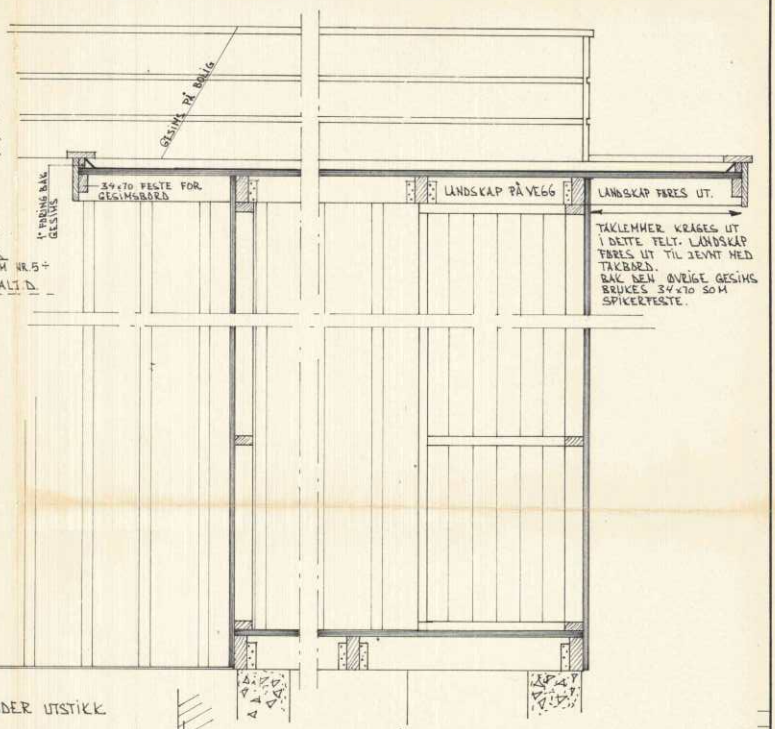
GULV BJ. LAGSPLAN
– 1:50 –

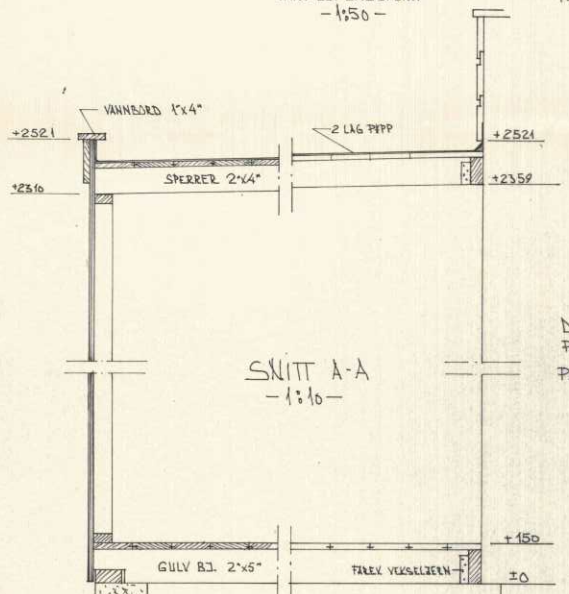


TAK. BJ. LAGSPLAN
– 1:50 –



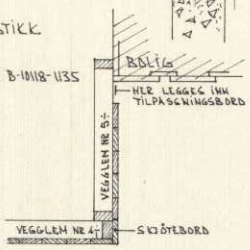
PLAN
– 1:50 –





SNITT A-A
– 1:10 –

DET BELISES OPPUNDER UTSTIKK PÅ TAK.
PAPPTEKKING SE TEGN. B-1018-1135



DETALJ. D



DETALJ. C.

SNITT B-B
– 1:10 –

DENNE TEGNING ER
A/S MOELVEN BRUGS EIENDOM
TILLATES IKKE KOPIERT ELLER
BENYTTET AV ANDRE.

Stk.	Gjenstand	Nr.	Matr.	Detalj. tegn.	Anm.
	MOELVEN FAMILIEBOLIG BDD 9 M² ÷				

Målestokk	Tegn. 15-6-70	G.B.
1:50 1:10	Kl.	
	Godkj.	

Erstatning for: B-1018-706

A/S **MOELVEN BRUG**

B-1018-1130

624 58

Erstattet av:

19. november 1969.

Jnr. 3833. BB/ir. A 831.

Herr Arthur Aasdahl,

7500 Stjørdal.

Innflyttingstillatelse - bygningssjefssak nr. 218/69.

Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens § 99,2, meddeles De innflyttingstillatelse i Deres nybygg på tomt nr. 23, Husbymyra.
Bygningskontrollen har anmerket følgende arbeider som ikke er fullført:

1. Utvendig puss av grunnmur.
2. Taknedløp.
3. Røykpipe.
4. Noe inndeling og puss i kjeller.

Med henhold til avtrekk fra kjøkken vil bygningskontrollen kunne godkjenne mekanisk avtrekk.
Avtrekk fra vaskerom må føres over tak.

Alle bygningsmessige arbeider forutsettes fullført innen 31/12-1970.

Bjarne Boman.

20.mai 1976.

Jnr. 1890. SR/ihb. A. 503.F.

Herr Kåre Solbakken,
Halvor Baches gt. 4,
7500 Stjørdal.

Vedrørende byggeanmeldelse for bod.på eiendommen.

Viser til Deres byggeanmeldelse for bod i tilknytting til huset mot innregulert gangveg. Da huset er plassert i byggelinjen mot gangvegen vil boden komme innenfor byggelinjen mot gangvegen og kan derfor ikke godkjennes.

Per Tagseth

Denne sak er behandlet av bygningsinspektør Risberg.

Utskriftsdato: 01.07.2025

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.	102	Bruksnr.	397	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	121985294	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	185366421	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Halvor Bachkes gate 4, 7505 STJØRDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
7	0	0	1	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Kombinert ved/olje		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
01.07.2025	Tilsyn	01.07.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Elementskorstein før 1987. Produsent: Leca. Modell: Leca 1973 - 1985
Type avvik	Endret tverrsnitt på skorstein

Informasjon for bruksenhetId 121985294

BruksenhetId	121985391	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	185366626	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 121985391.

BruksenhetId	121985388	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	185366626	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

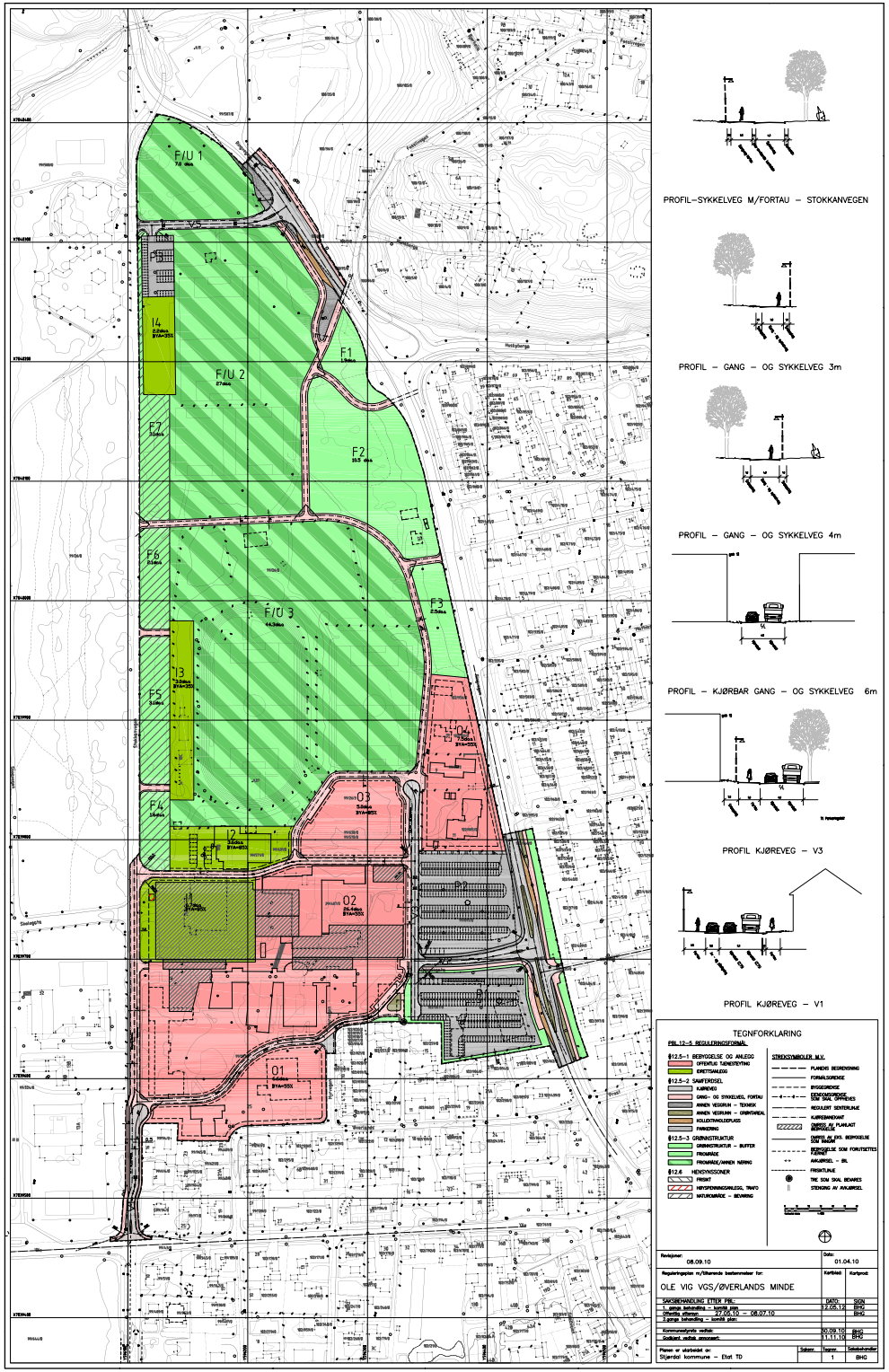
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 121985388.

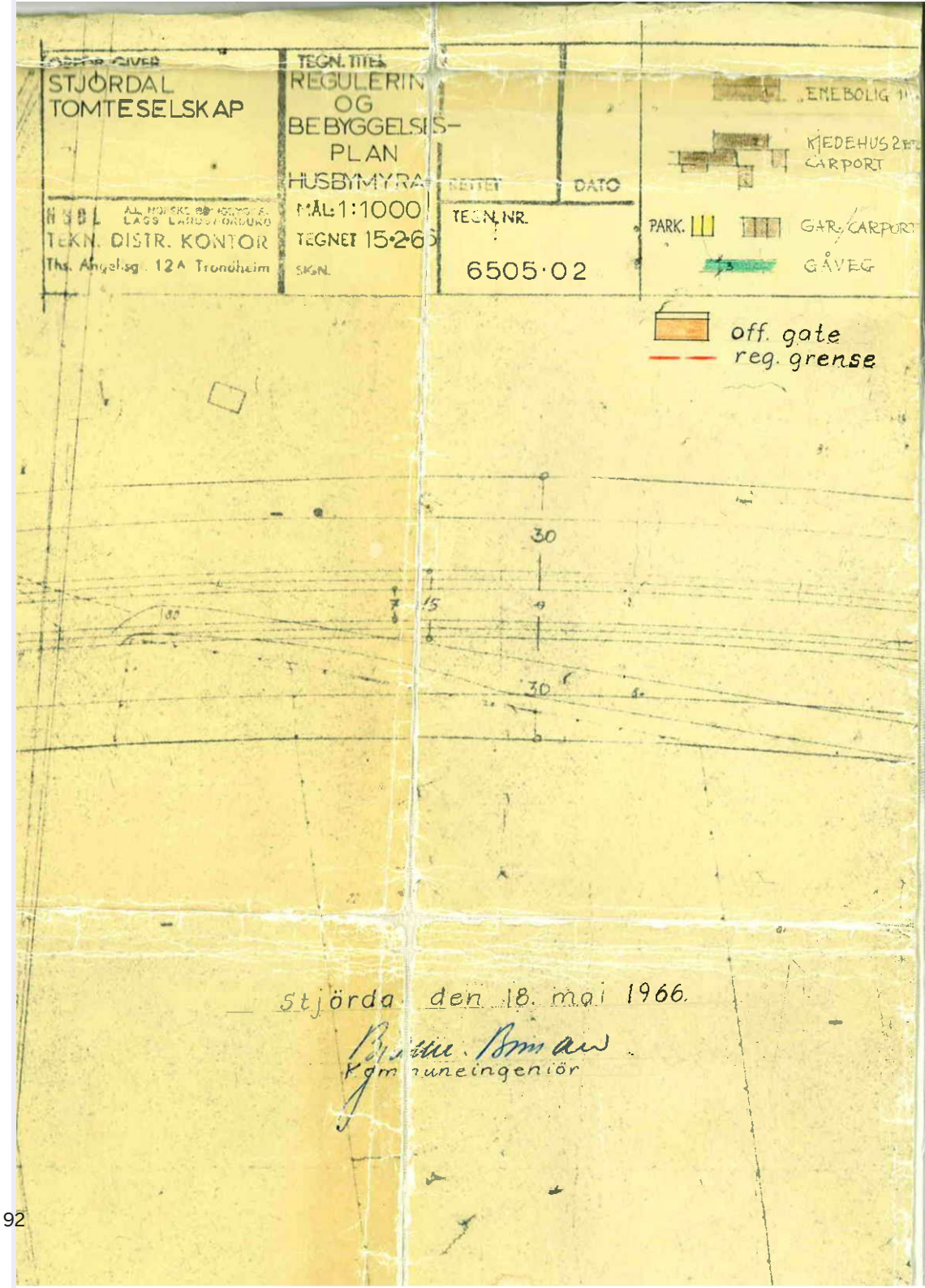
BruksenhetId	121985385	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	185366618	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 121985385.

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.


F/U 1
F/U 2
F/U 3
F1
F2
F3
F4
F5
F6
F7
I1
I2
I3
I4
O1
O2
O3
O4
P1
P2
P3
PROFIL–SYKKELVEG M/FORTAU – STOKKANVEGEN
PROFIL – GANG – OG SYKKELVEG 3m
PROFIL – GANG – OG SYKKELVEG 4m
PROFIL – KJØRBAR GANG – OG SYKKELVEG 6m
PROFIL KJØREVEG – V3
PROFIL KJØREVEG – V1
TEGNFORKLARING
OLE VIG VGS/ØVERLANDS MINDE
Stjørdal kommune – Etat TD

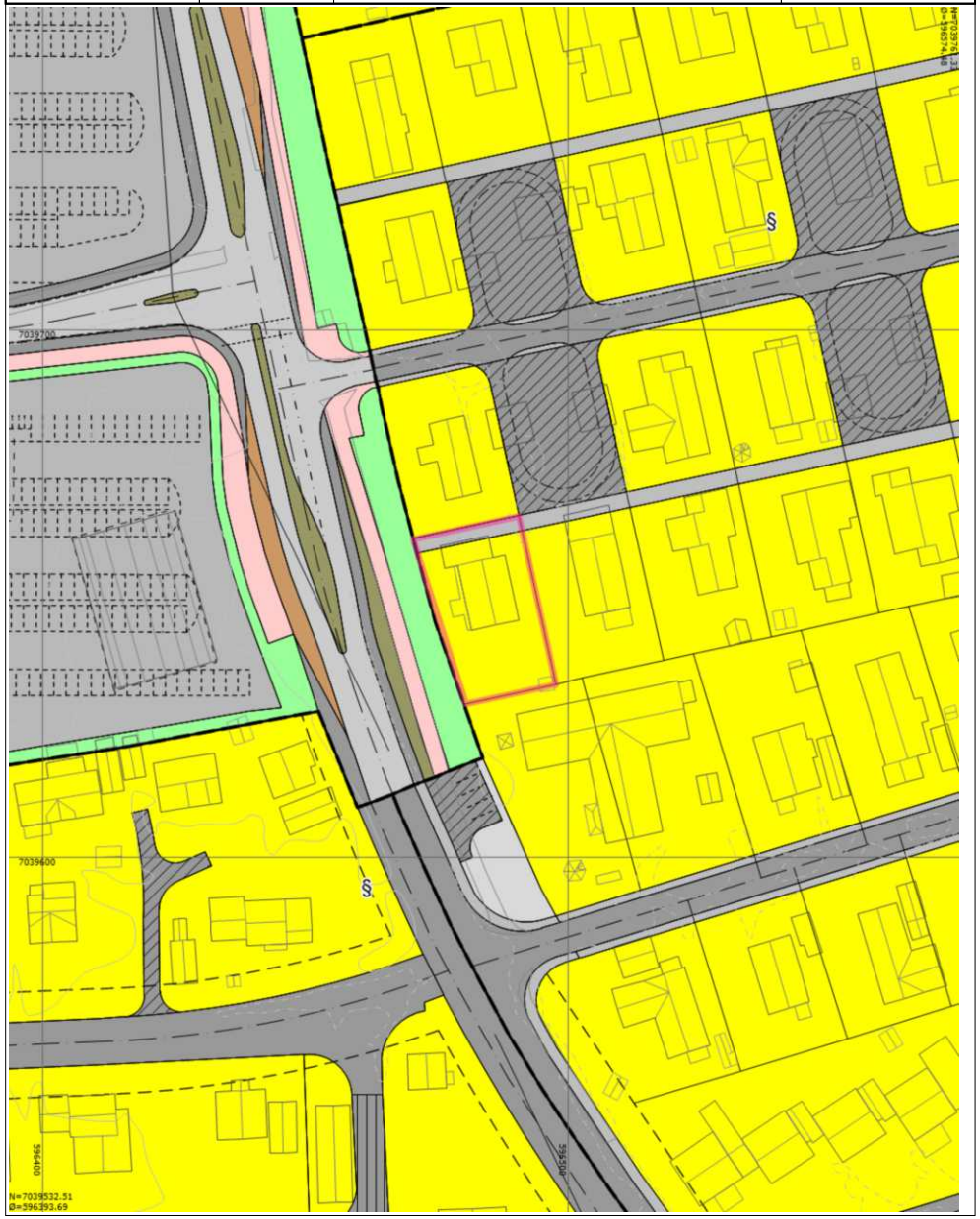

STJØRDAL TOMTESELSKAP
REGULERING OG BEBYGGELSES-PLAN
HUSBYMYRA
MÅL 1:1000
TEGNET 15-26
6505·02
TEKN. DISTR. KONTOR
Ths. Angellsg. 12A Trondheim
ENEBOLIG
KJEDEHUS 2
CARPORT
PARK.
GAR./CARPORT
GÅVEG
off. gate
reg. grense
30
30
Stjörda den 18. mai 1966.
Kommuneingeniör

Stjørdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 397	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Halvor Bachkes gate 4 7505 STJØRDAL			
Annen info:	Øverlands Minde / Ole Vig VG Skole			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- RpGrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Gang-/sykkelveg
- Felles parkeringsplass
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Vegetasjonsskjerm
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Forsenkningskurve
- RpFormålgrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Kjøreveg
- Privat veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- RasterPlaner
- Bygningslinje
- Taksprang
- Gang- og sykkelveg
- § Dispensasjon fra planregister
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Boligområde
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Gang-/sykkelveg
- Holdeplass/plattform
- Blå/grønnstruktur

TEGNFORKLARING

PBL.12–5 REGULERINGSFORMÅL

§12.5–1 BEBYGGELSE OG ANLEGG
- OFFENTLIG TJENESTEYTING
- IDRETTSANLEGG

§12.5–2 SAMFERDSEL
- KJØREVEG
- GANG– OG SYKKELVEG, FORTAU
- ANNEN VEGGRUN – TEKNISK
- ANNEN VEGRUNN – GRØNTAREAL
- KOLLEKTIVHOLDEPLASS
- PARKERING

§12.5–3 GRØNNSTRUKTUR
- GRØNNSTRUKTUR – BUFFER
- FRIOMRÅDE
- FRIOMRÅDE/ANNEN NÆRING

§12.6 HENSYNSSONER
- FRISIKT
- HØYSPENNINGSANLEGG, TRAFO
- NATUROMRÅDE – BEVARING

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES
- REGULERT SENTERLINJE
- KJØREBANEKANT
- OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE
- OMRISS AV EKS. BEBYGGELSE SOM INNGÅR
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- AVKJØRSEL – BIL
- FRISIKTLINJE
- TRE SOM SKAL BEVARES
- STENGING AV AVKJØRSEL

0 10 20 30 40 50 60
Horisontal skala 1 : 1000

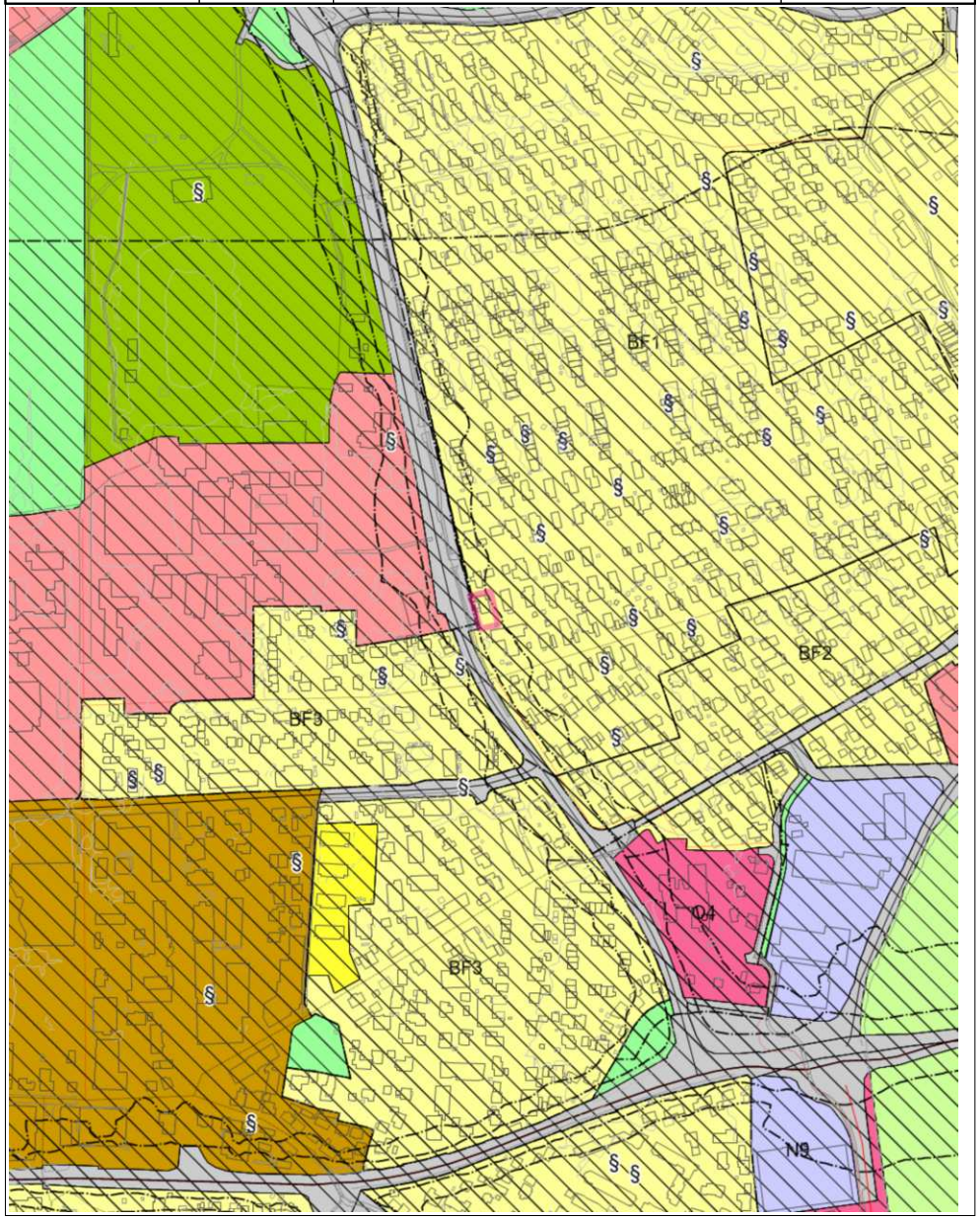
Revisjoner: 08.09.10		Dato: 01.04.10	
Reguleringsplan m/tilhørende bestemmelser for: OLE VIG VGS/ØVERLANDS MINDE		Kartblad:	Kartprod:
SAKSBEHANDLING ETTER PBL:		DATO:	SIGN
1. gangs behandling – komitè plan		12.05.12	BHG
Offentlig ettersyn 27.05.10 – 08.07.10			BHG
2.gangs behandling – komitè plan:			
Kommunestyrets vedtak:		30.09.10	BHG
Godkjent vedtak annonsert:		11.11.10	BHG
Planen er utarbeidet av: Stjørdal kommune – Etat TD	Saksnr.	Tegnnr. 1	Saksbehandler BHG

Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 397	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Halvor Bachkes gate 4 7505 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- § Dispensasjon fra planregister
- Byggegrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for gjennomføringsoner
- Omforming
- Gul sone iht T-1442
- Forretninger - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- TakoverbyggKant
- Elv og bekk
- Høydekurve
- § Dispensasjon fra planregister
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for støysoner
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- KpOmråde - Gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Krav om felles planlegging
- Rød sone iht T-1442
- Sentrumsformål - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Friområde - Nåværende

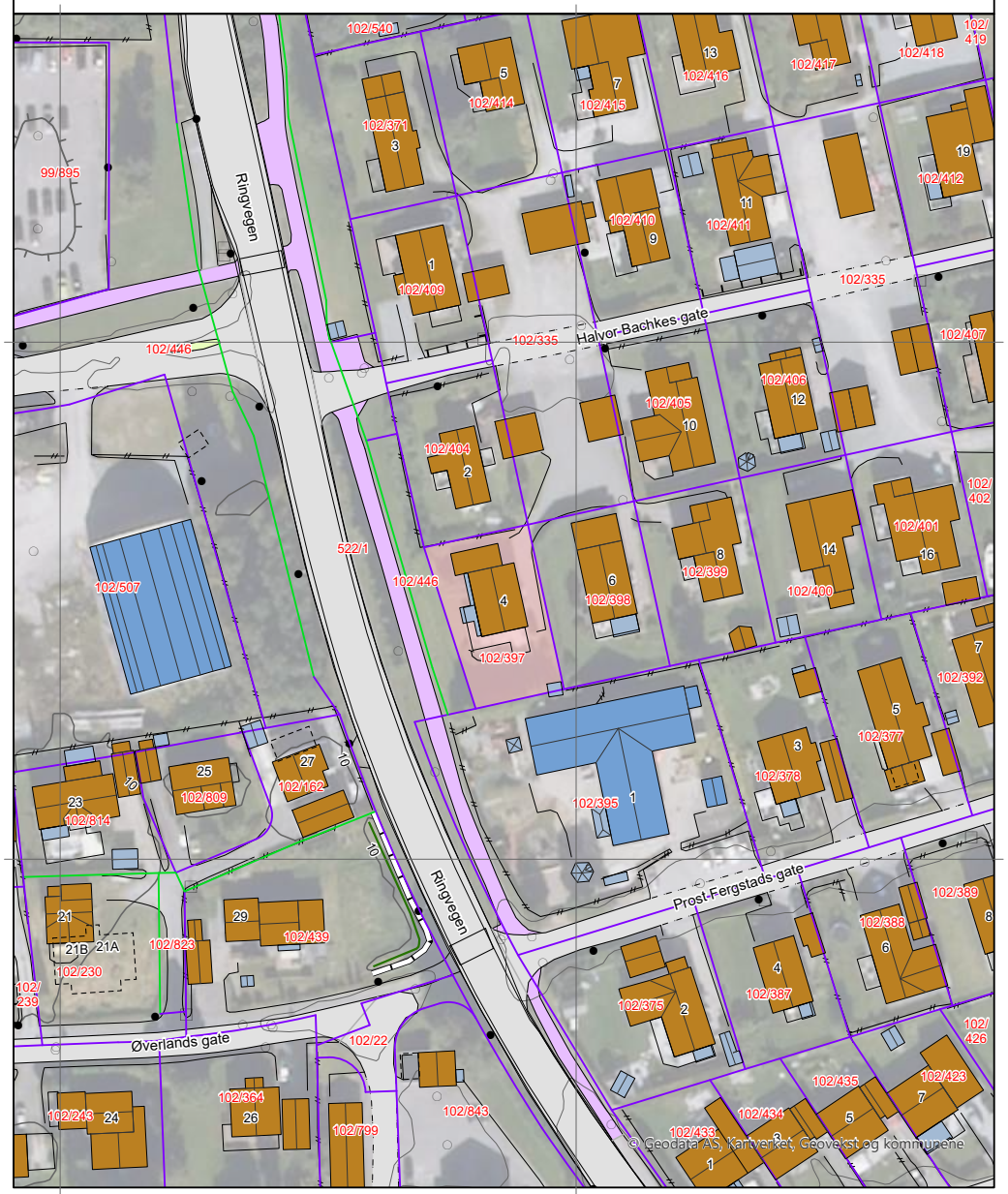
ambita

Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/102/397/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 1.7.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

J 2

E R K L Æ R I N G

Som eiere av garasje i vår felles garasjelomme i Halvor Baches gata på Husbymyra boligfelt, bekreftes det herved at vi hefter solidarisk for alle utgifter ved en eventuell skade som måtte oppstå på vann- og kloakkledningene som blir liggende under en av garasjene.

Om nødvendig kan denne erklæring tinglyses som hefte lse på våre eiendommen.

Stjørdal, den .....

Gjertt Marie Stjørk
H. Backesgt. 10

Jan V. Jenssen
Jan Wik

Gjell Haugen
H. Backesgt 8

Kåre S. Gjelten

Stjørdal kommune
TEKNISK KONTOR

7501 Stjørdal, den 3.mai 1979.
Boks 128
Telefon 94 211

Vår referanse: Jnr. 1462. PT/ihb. A. 503.F.

Tidl. referanse:

Jan Willy Jenssen,
Halvor Backesgt. 6,
7500 Stjørdal.

Bygningssjefsak nr. 119/79.

Byggeanmeldelse for del av fellesgarasje for eiendommende Halvor Backesgt. 2 - 4 - 6 - 8 og 10.

102/397

Kommentar:

Planen er i.h.t. tidligere godkjent forslag (konf. sak Wik). Nabovarsel foreligger.

Vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes.
Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjon for gjeldende lover og forskrifter.
Byggherren godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.
Gebyr bes betalt.

Per Tagseth

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50250255 / Morten Løvseth, tlf. 901 31 606
Halvor Bachkes gate 4, 7505 Stjørdal.
Gnr. 102, Bnr. 397, Stjørdal kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Notater

Notater

Oppdragsnr: 50250255
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.11.2025

Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

901 31 606
morten.lovseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no