

Velkommen til

Yrkesvegen 16 A, 7500 Stjørdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Yrkesvegen 16 A
7500 Stjørdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 450 000,-
Omkostninger	kr	162 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 612 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1950
BRA/BRA-i	280 / 210 m²
Soverom	8

Energimerke 

EiendomsMegler1 ved Lise Alstad har den glede å presentere: Yrkesvegen 16A - En flott og innholdsrik enebolig beliggende i sentrum med godkjent utleiedel.

Hoveddelen innehar bla:
Stor og åpen stue-/kjøkkenløsning på 38,5 kvm.
Moderne kjøkkeninnredning.
6 soverom.
Stort baderom og separat toalettrom.
Vinterhage på 30 kvm.
Garasje på 40 kvm.

Utleiedelen på ca. 41,5 kvm innehar bla:
Stue
Kjøkken

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!



Lise Alstad
Eiendomsmegler/Salgsleder

+47 924 58 557
anne-lise.alstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Yrkesvegen 16 A, 7500 Stjørdal

Registerbetegnelse
Gnr. 99, Bnr. 161, Stjørdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 450 000,-
Omkostninger	kr	162 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 612 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 628 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 161 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 162 340,- 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 31 331,- pr. år 2026
Vann U 75 m2: kr 5 789,-
Vann O 75 m2: kr 7 566,-
Kloakk U 75 M2: kr 7 445,-
Kloakk O 75 M2: kr 10 003,-
Feiing hvert 4. år: kr 528,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 525,- pr. 2026

Areal
BRA - i: 210 m²
BRA - e: 40 m²
BRA - b: 30 m²
BRA totalt: 280 m²
TBA: 22 m²
GUA: 250 m²
ALH: 10 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
8
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Garasje og asfaltert oppstillingsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 664 m² på eiet tomt.

Byggeår
1950 Påbygget i 2004 ifølge takstmann.

Innhold
BRA-i:
Kjeller: Vindfang, kjøkken, bad, 2 soverom, bod.
1. etasje: Stue, kjøkken, gang, soverom, toalett, 2 boder og kott.
Loft: Gang, bad, 5 soverom.

Standard
Kjeller
Vindfang: Flis på gulv og panelplater på vegger.

Kjøkken: Flis på gulv, og laminatplater på vegg over benk, malt overflate og panelplater på vegger. Malt overflate i himling mdf-panel i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Mdf-panel i himling. Utstyrt med dusjkabinett, wc, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, servant og servantskap.

Soverom 1: Flis på gulv og panelplater på vegger. Mdf-panel i himling.

Soverom 2: Flis på gulv og panelplater på vegger. Mdf-panel i himling.

Bod: Støpt gulv og mur på vegg. Stubbloftpanel i himling.

1. etasje
Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Vedovn.

Kjøkken: Laminat på gulv og flis på vegger. Malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, stekovn, mikroovn og kjøleskap.

Gang: Flis på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

Soverom: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling.

Toalett: Flis på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med servant, servantskap og wc.

Bod 1: Laminat på gulv og panelplater på vegg. Panel i himling.

Bod 2: Laminat på gulv og panelplater på vegg. Panel i himling. .

Loft
Gang: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap og trapp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.

Soverom 1: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Soverom 2: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 4: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Soverom 5: Laminat på gulv, og malt panel og panelplater på vegger. Malt panel i himling.

Frittstående garasje oppført i 2016. Det er støpt dekk med ringmur. Vegger er oppført i en trekonstruksjon kledd med stående panel. Taket er tekket med betongstein. Det ble ikke foretatt innvendig kontroll av garasje på befaringsdagen da denne var låst.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Stjørdal sentrum, med kort gangavstand til alle byens fasiliteter. Her bor du i umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, Kimen kulturhus og Torgkvartalet kjøpesenter med et variert utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud. Her ligger alt til rette for en enkel og praktisk hverdag.

Adkomst
Fra rundkjøringen ved Mindes hus kjører du mot Torgkvartalet og tar til høyre i neste kryss. Følg veien forbi Halsen ungdomsskole, og ta deretter første avkjørsel til venstre inn på Yrkesvegen. Boligen ligger på høyre side, på hjørnet.

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

Byggemåte
Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein og lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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

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 ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Stjørdal kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1949, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det er ustedt ferdigattest for garasje den 27.09.2016.

Det foreligger ferdigattest for opprettelse av selvstendig boenhet den 16.04.2018.

Det foreligger godkjent melding om på bygg den 11.05.2004 for påbygg.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 11.09.80 vederørende tilbygg. 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.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og ved.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Adgang til utleie
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for beboelse.

Eiendommen er pt. utleid og overdras med utleieforholdet. På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at en overdragelse av eiendommen ikke medfører noen endring i løpende leieforhold utover at kjøper trer inn i utleierposisjonen med de rettigheter og plikter som gjelder i leieforholdet fra før. Leieforholdet er tidsubestemt med oppsigelsestid [FYLL INN] måneder. Kopi av leieavtalen følger vedlagt. Oppsigelse fra utleier må være "saklig begrunnet", jf. Husleieloven § 9-5 som lyder; En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom: a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til b) rivinghusstanden, eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes, c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til det løpende leieforholdet.

Radon
Alle utleieboliger som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført radonmåling av utleiedelen. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker. For nærmere informasjon: www.dsa.no

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse i sentrumsplan Stjørdal.
Eiendommen ligger også i et område i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse nåværende, gul sone iht. T-1442 og byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.
Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 1 217 260,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 869 039,-.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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
Oanh Thi Kieu Phan

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 2165
Dato: 13.07.1957
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2457
Dato: 27.03.1973
Opprinnelig utskilt fra gnr. 102 bnr. 189
som er sammenføyd med gnr. 99 bnr. 161
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
Lampe over spisebord medfølger ikke i handelen.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja
Sprekker i fliser ved døra
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- 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
Noe hull på taket i vinterhagen
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet med yttervegger og omramming rundt vinduer ble utført av innleid håndverker.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- Ja
Litt kondensproblemer på badet i vinteren når det blir kaldt ute.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrassen med egen
innsats

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
Ingen oppgitt informasjon.

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

- Ja
Det har vært tett på toalettet i utleieleiligheter i fjor sommer.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Bremseth rørlegger as
Beskrivelse av arbeidet: Oppsuging i tettheten og kamera undersøker i
avløpsrøret.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja
Det har vært fuktig i kald loft, men har installert ventilasjon der i tidligere eier
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?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Coop bygg
Beskrivelse av arbeidet: Installert nye Varmepumpe i sommer 2024

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja
Sprekker i ovnen
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Elektrisk 1
Beskrivelse av arbeidet: Ny Strømmåleren i utleieleilighet i 2024. Strøm og stikkontakt i forbindelse med nytt Kjøkken og komfyrvakt
Utvendig stikkontakt i forbindelse med nytt varmepumpe.

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

1980 tilbygg mot øst
2004 påbygg og ombygging av tilbygg fra 1980
2018 etablerte nye utleiebolig i kjelleren med egen inngang
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja
Godkjent utleiebolig med egen adresse

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja
Utleieleilighet
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- Ja
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til
Det er utstedt ferdigattest for opprettelse av selvstendig boenhet i eksisterende bolig den 16.04.2018

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
15.10 - 15.04 hvert år. Det har ikke vært gjennomført målinger av boligen i mitt eierskap

GENERELT
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Nylig skjedd med Elektrisk feil på gulvvarme og sprekker der hvor bilen på parkeres
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja
Slitasje/def på gardiner i vinterhagen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med
Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % 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 med digital annonsering kr 17 900,- (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. 4 231,-
Fotograf kr. 5 500,- (Nonstad)
Tilstandsrapport kr. 20 000,- (Takst-forum Trøndelag)
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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 11-06-2026 av Eirik Tetlie i Takst-Forum Trøndelag 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):
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Krypkjeller
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

INFORMASJON FRA TAKSTMANN:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er små avvik på byggemeldte tegninger. Det registreres
blant annet at de to bodene i 1.etasje ikke er inntegnet. Det
foreligger ingen rombenevelse for rommene på loft opprinnelig del.
Det er ferdigattest for selvstendig boenhet i kjeller.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og

interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet 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: 11.06.2026
- Tilstandsrapport
Datert: 11.06.2026
- 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
Lise Alstad
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 924 58 557
Epost: anne-lise.alstad@em1.no

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






SAMSUNG






Coffee
time
Mazzetti






The kitchen IS THE HEART OF THE Home
twelve
1
11
2
10
three
nine
4
8
six
5
7
CLEAN


The kitchen IS THE HEART OF THE Home
twelve
11
1
10
2
nine
three
8
4
7
six
5
CLEAN


twelve
1
2
three
4
five
5
six
Coffee
time
coffee
CLEAN






GUNRY
CherryBlossom
Hand Soap










1. LOCATION
2. MAGNOLIA
3. LOCKON
4. WHOKILLEDMEETHIS?
5. LET IT SNAAP
6. HALF A SNAAP
7. NEW CHAPTER
8. OTHER SHIT
9. SLIME B
10. SLIMYKAT2345TI
11. LAMBORGHINI
12. YAH MEAN
13. FLEX
14. KELLY K
15. HAD 2
PLAYBOI CARTI
PLAYBOI CARTI
DIE LIT




SAMSUNG






Home
Sweet
Home










beko
On / Off
Bomuld
Eco 40-60
Syntetisk
Skånsomt
Centrifugering + Pumpe
STEAM




ITALIA
G
































SUPER BEE
Plymouth



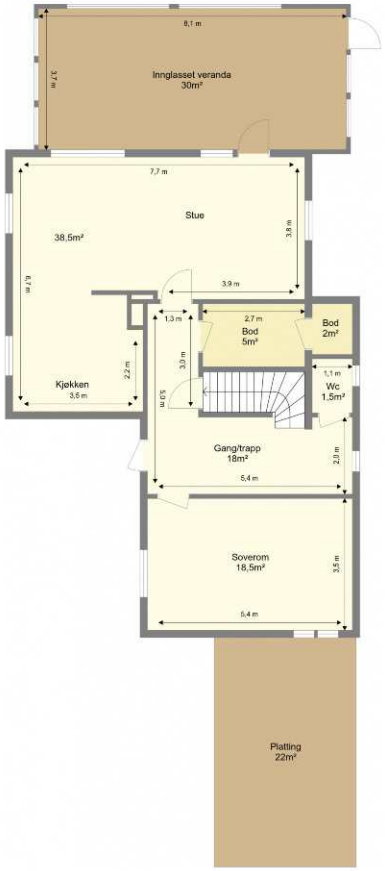



STJØRDALSHALLEN

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Yrkesvegen 16

1. Etasje

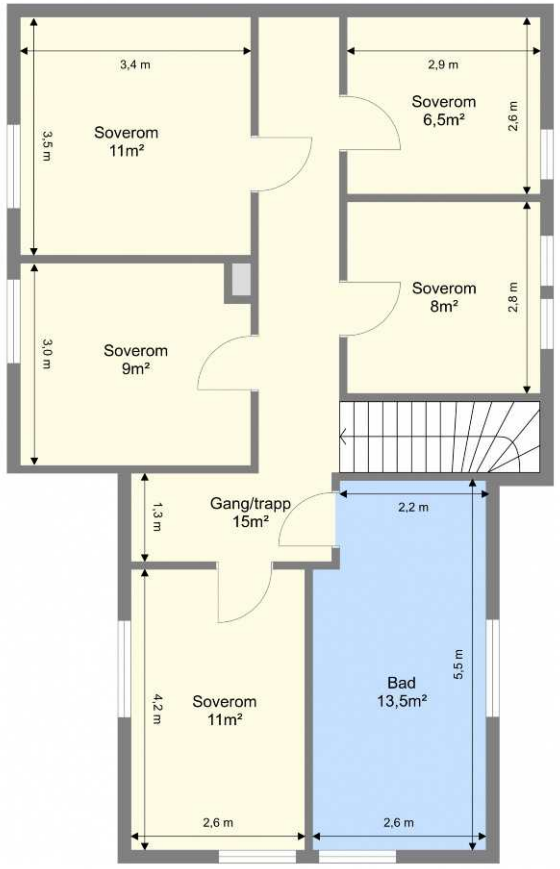


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Yrkesvegen 16

Loft

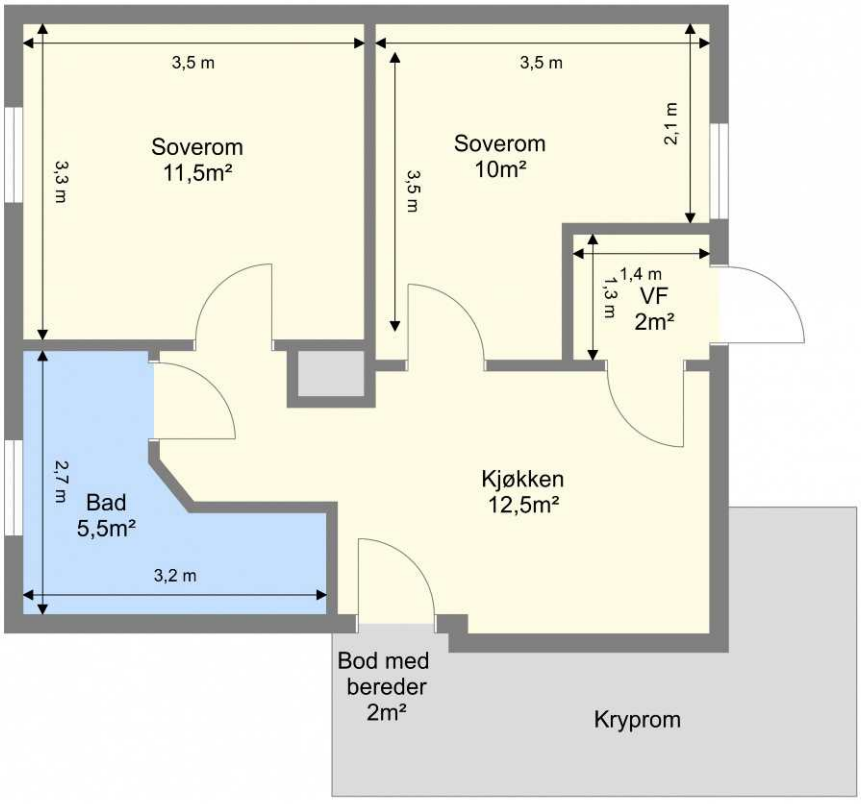


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

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.

Yrkesvegen 16

Kjeller



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

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.

YRKESVEGEN 16A

Nabolaget Stjørdal sentrum - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Halsen ungdomsskole	Linje 90, 670	3 min / 0.3 km
Stjørdal stasjon	Linje F7, R60, R70	11 min / 1 km
Trondheim Værnes		7 min

SKOLER

Halsen barneskole (1-7 kl.)	364 elever, 21 klasser	5 min / 0.4 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	82 elever, 7 klasser	11 min / 1 km
Fagerhaug International School (1-10 kl.)	126 elever, 10 klasser	11 min / 1 km
Fosslia skole (1-7 kl.)	434 elever, 24 klasser	19 min / 1.5 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	314 elever, 24 klasser	4 min / 0.3 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	487 elever, 36 klasser	10 min / 0.9 km
Ole Vig videregående skole	82 klasser	5 min / 0.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Torgkvartalet parkeringskjelle...	5 min
Kople Stjørdal sentrum	5 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

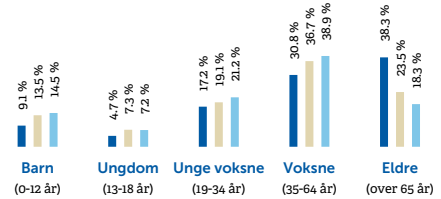
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stjørdal sentrum	2 228	1 371
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Husbymyra barnehage (1-5 år)	41 barn	4 min / 0.4 km
Sandskogan barnehage (1-5 år)	53 barn	6 min / 0.5 km
Aglo barnehage Sentrum (1-5 år)	43 barn	7 min / 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stjørdal	Post i butikk	6 min / 0.5 km
Coop Mega Torgkvartalet		6 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 83/100

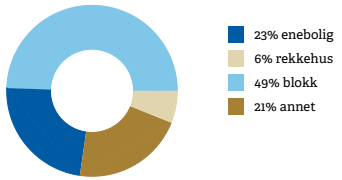
STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

SPORT

Halsen barne- og ungdomsskole	Ballspill	3 min / 0.3 km
Ny storhall på Øverlands Minde	Aktivitetshall	4 min / 0.4 km
3T- Stjørdal		6 min
Feel24 Stjørdal		6 min

BOLIGMASSE



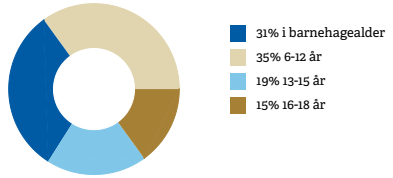
«Barnevennlig. Sentralt, nærhet til sentrum og gode naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

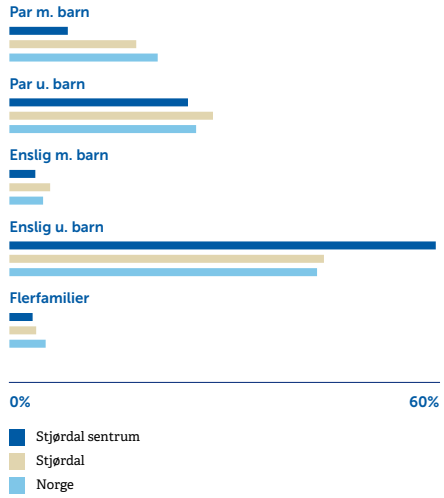
VARER/TJENESTER

Torgkvartalet	6 min
Boots apotek Torgkvartalet	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



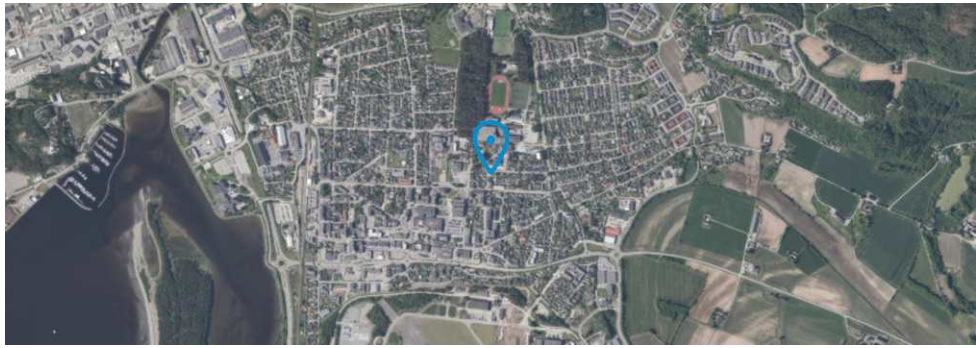
FAMILIESAMMENSETNING

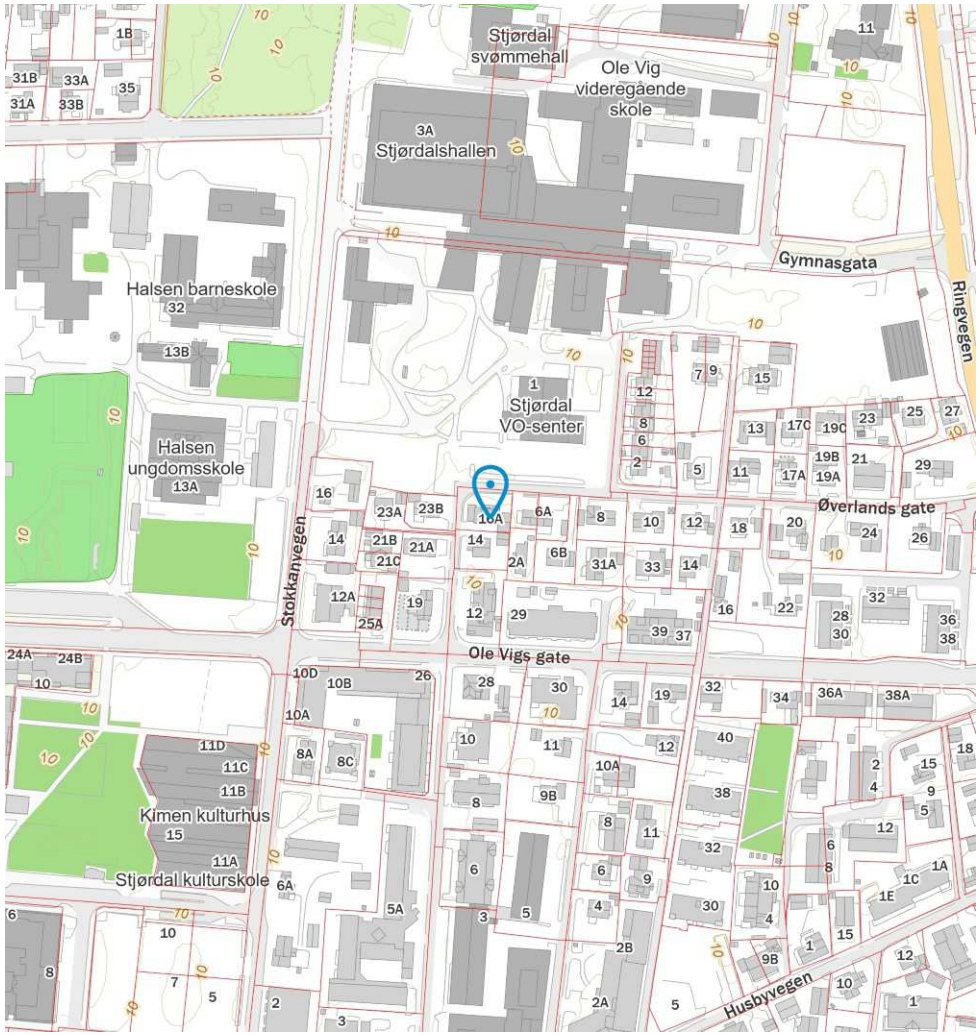


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	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 2026





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 2026

Phan, Oanh Thi Kieu
11.06.2026
Signed bankID

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

Oanh Thi Kieu Phan

Boligen

Yrkesvegen 16A
7500 Stjørdal

5035-99/161/0/0

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekker i fliser ved døra

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Noe hull på taket i vinterhagen

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet med yttervegger og omramming rundt vinduer ble utført av innleid håndverker.

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

• **Ja**

Litt kondensproblemer på badet i vinteren når det blir kaldt ute.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrassen med egen innsats

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Det har vært tett på toalettet i utleieleiligheter i fjor sommer.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Bremseth rørlegger as

Beskrivelse av arbeidet: Oppsuging i tettheten og kamera undersøker i avløpsrøret.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det har vært fuktig i kald loft, men har installert ventilasjon der i tidligere eier

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Coop bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Installert nye Varmepumpe i sommer 2024

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

• **Ja**

Sprekker i ovnen

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elektrisk 1

Beskrivelse av arbeidet: Ny Strømmåleren i utleieleilighet i 2024. Strøm og stikkontakt i forbindelse med nytt Kjøkken og komfyrvakt Utvendig stikkontakt i forbindelse med nytt varmepumpe.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

1980 tilbygg mot øst
2004 påbygg og ombygging av tilbygg fra 1980
2018 etablerte nye utleiebolig i kjelleren med egen inngang

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent utleiebolig med egen adresse

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Utleieleilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Det er utstedt ferdigattest for opprettelse av selvstendig boenhet i eksisterende bolig den 16.04.2018

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

• **Ja**

15.10 - 15.04 hvert år. Det har ikke vært gjennomført målinger av boligen i mitt eierskap

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Nylig skjedd med Elektrisk feil på gulvvarme og sprekker der hvor bilen på parkeres

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?

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

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

- **Ja**

Slitasje/def på gardiner i vinterhagen.

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

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

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
Yrkesvegen 16 A , 7500 STJØRDAL
STJØRDAL kommune
gnr. 99, bnr. 161

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21411-1400 **Referansenummer:** ZS8321

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

TAKST-FORUM TRØNDELAG

TAKST-FORUM TRØNDELAG

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.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.
I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.
Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Eirik Tetlie

Eirik Tetlie
Uavhengig Takstingeniør
eirik.tetlie@tft.no
901 23 569

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Yrkesvegen 16 A , 7500 STJØRDAL
Gnr 99 - Bnr 161
5035 STJØRDAL

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det ble foretatt en begrenset kontroll fra luke i himling da det ikke ver etablert adkomst og gangbart gulv på kaldloft.
Boligen har trevinuder med 2-lags glass datert 1992, 2004 og 2010

Bygningen har malt hovedytterdør. Dør ut fra innglasset veranda er en tredør med 2-lags glass datert 2013. Ytterdøren i kjeller er fra 2018.
Det er etablert en markterrasse på fasade mot Øst.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet har flis. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra krypkjeller.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Jevnlig tilsyn anbefales da utforede vegger under terreng er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon.
Det er kryprom under tilbygget mot øst.
Jevnlig tilsyn av krypkjeller anbefales da krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon.
Boligen har lakkert tretrapp mellom 1.etg og loft.
Innvendig har boligen profilerte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Det ble foretatt fuktmålinger/fuktsøk i tilstøtende rom mot dusjsonen og inne på våtrommet, uten å registrere symptomer på skader.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. mdf-panel i himling.

Det ble registrert svelling/ fuktskade på dør.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Hulltaking er foretatt ved/i inne i sjakt/ inspeksjons rom under servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrert komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,komfyr,platetopp og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Stoppekran montert i vegg bak innredning på bad i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmepumpe skiftet av dagens eier.
i 2024/2025.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i bod i kjeller ved krypkjeller.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Det er plassert ett sikringsskap i kjeller og ett sikringsskap i gang på loft.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra ukjent alder. Det er ikke kjent om det er etablert noe drenssystem rundt boligen.

Det ble stedvis registrert grunnmursplast, og den var ikke montert med overgangslist i øvre del.
Dette kan føre til av vann og snø kommer inn mellom grunnmursplast og kjellermur.

Bygningen har grunnmur i betongstein, betongmur og lecastein..
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.
Gårdsplass er asfaltert og det er etablert en kum.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alder på utvendig vann og avløp er ikke kjent.
Det ble registrert vannrør av plast som kommer inn i boligen i kjeller

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Yrkesvegen 16 A , 7500 STJØRDAL
Gnr 99 - Bnr 161
5035 STJØRDAL

Beskrivelse av eiendommen

noe som tyder på at det er foretatt oppgradering av nyere tid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

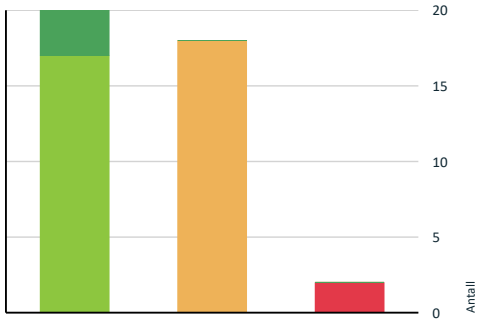
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er små avvik på byggemeldte tegninger. Det registreres blant annet at de to bodene i 1.etasje ikke er inntegnet. Det foreligger ingen rombenevelse for rommene på loft opprinnelig del.

Det er ferdigattest for selvstendig boenhet i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstand

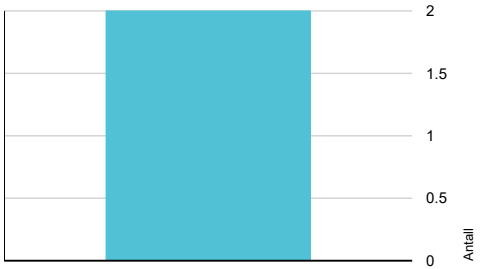
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Yrkesvegen 16 A , 7500 STJØRDAL
Gnr 99 - Bnr 161
5035 STJØRDAL

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar

Anvendelse

Standard
Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein og lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Tilbygg mot Øst
2004	Tilbygg	Påbygg og ombygging av tilbygg fra 1980
2018	Ombygging	Etablert utleiedel i kjeller med egen inngang.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Selger opplyser at omramming rundt 4 vinduer på gavl mot Sør ble skiftet etter befaring.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Yrkesvegen 16 A , 7500 STJØRDAL
Gnr 99 - Bnr 161
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport



Oppsprekking i nedre del av kledning. Det samme registreres over vinduer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det ble foretatt en begrenset kontroll fra luke i himling da det ikke ver etablert adkomst og gangbart gulv på kaldloft.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må etableres bedre adkomst og tilrettelegging for skikkelig inspeksjon av kaldloft.
Løpende observasjoner anbefales da dette er en konstruksjon det ofte registreres avvik på.

En ytterligere kontroll anbefales, tiltak vurderes deretter.



Synlig fuktpåkjenning i gjennomføring til pipe.



Bilde viser svertesopp i undertak.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har trevinuder med 2-lags glass datert 1992, 2004 og 2010

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Overflate slitte vinduer.



Råte i omramming.



Råte i omramming.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Dør ut fra innglasset veranda er en tredør med 2-lags glass datert 2013. Ytterdøren i kjeller er fra 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ytterdør i kjeller er kun skummet. Det er ikke etablert tilstrekkelig omramming rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Yrkesvegen 16 A , 7500 STJØRDAL
Gnr 99 - Bnr 161
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse på fasade mot Øst.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det ble registrert knirk i gulv.

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.

Årsak til knirk i gulv er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er avvik:

Det ble registrert sprekk inne i stein i vedovn på stue i 1.etg.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Tiltak:

Stein inne i vedovn må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skade på stein inne i vedovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har flis. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra krypkjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Jevnlig tilsyn anbefales da utforede vegger under terreng er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon.



Fuktmåling i bunnsvill

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er kryprom under tilbygget mot øst.
Jevnlig tilsyn av krypkjeller anbefales da krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.



Bilde i krypkjeller



Bilde av fuktmåling i bjelkelag.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp mellom 1.etg og loft.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte fyllingsdører.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Yrkesvegen 16 A , 7500 STJØRDAL
Gnr 99 - Bnr 161
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er etablert dusjkabinett i dag.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble registrert sprekk i en veggflis over dør.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Anbefaler løpende observasjoner med tanke på en negativ utvikling.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Bilde av sluk

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmålinger/fuktsøk i tilstøtende rom mot dusjsonen og inne på våtrommet, uten å registrere symptomer på skader.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. mdf-panel i himling.

Det ble registrert svelling/ fuktskade på dør.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Yrkesvegen 16 A , 7500 STJØRDAL
Gnr 99 - Bnr 161
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det ble observert svertesopp i himling over dusj.
Våtromsplater montert med sokkelflis uten bunnskinne

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svertesopp skyldes høy luftfuktighet og begrenset luftutskifting.
Våtromsplater er ikke montert i henhold til leggeanvisninger, da det mangler sokkelprofil i våtsoner.

Fuktskadet dør må påregnes utskifting.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefaler fortsatt bruk med dusjkabinett.



Bilde av sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Hulltaking er foretatt ved/i inne i sjakt/ inspeksjons rom under servant.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,komfyr,platetopp og micro.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrert komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

det ble observert normale bruksslitasjer.

Konsekvens/tiltak

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Yrkesvegen 16 A , 7500 STJØRDAL
Gnr 99 - Bnr 161
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes i tiden som kommer

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom med flis på gulv og panelplater på vegger. Utstyrt med servant i skap og wc.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• 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: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Stoppekran montert i vegg bak innredning på bad i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 **Varmesentral**

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Varmepumpe skiftet av dagens eier.
i 2024/2025.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i bod i kjeller ved krypkjeller.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Det er plassert ett sikringsskap i kjeller og ett sikringsskap i gang på loft.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke framlagt noe dokumentasjon på oppgraderinger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ingen samsvarserklæring framlagt.
   Det ble observart samsvarserklæring på installasjon av varmekabler i kjeller i 2011.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Yrkesvegen 16 A , 7500 STJØRDAL
Gnr 99 - Bnr 161
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det må påregens behov for tiltak etter gjennomført kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra ukjent alder. Det er ikke kjent om det er etablert noe drenssystem rundt boligen.

Det ble stedvis registrert grunnmursplast, og den var ikke montert med overgangslist i øvre del.
Dette kan føre til av vann og snø kommer inn mellom grunnmursplast og kjellermur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- 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.

Anbefaler å montere overgangslist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein, betongmur og lecastein..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen forhold som vurderes å være av vesentlig betydning ble registrert på befaringsdagen.
TG 2 er satt pga at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Anbefaler løpende observasjoner i tiden som kommer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.
Gårdsplass er asfaltert og det er etablert en kum.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Alder på utvendig vann og avløp er ikke kjent.
Det ble registrert vannrør av plast som kommer inn i boligen i kjeller noe som tyder på at det er foretatt oppgradering av nyere tid.

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

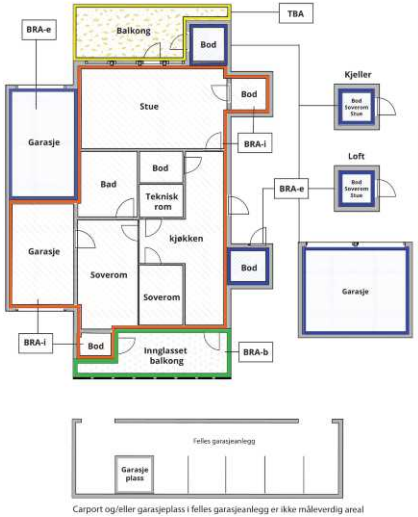
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	78			78		3	81
1. Etasje	86		30	116	22		116
Kjeller	46			46		7	53
SUM	**210**		**30**		**22**	**10**	**250**
SUM BRA	**240**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, toalettrom, soverom, bod, bod 2		Innglasset balkong
Kjeller	Vindfang, kjøkken, soverom, soverom 2/ stue, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er små avvik på byggemeldte tegninger. Det registreres blant annet at de to bodene i 1.etasje ikke er inntegnet. Det foreligger ingen rombenevelse for rommene på loft opprinnelig del.

Det er ferdigattest for selvstendig boenhet i kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Eirik Tetlie	Takstingeniør
	Selgers datter.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	99	161		0	664.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Yrkesvegen 16 A

Hjemmelshaver
Le Kim Xuyen, Phan Oanh Thi Kieu

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 2016

Kommentar

Standard
Frittstående garasje oppført i 2016. Det er støpt dekk med ringmur. Vegger er oppført i en trekonstruksjon kledd med stående panel. Taket er tekket med betongstein.
Det ble ikke foretatt innvendig kontroll av garasje på befaringsdagen da denne var låst.

Vedlikehold
Garasje er ikke tilstrekkelig kontrollert og det er ikke foretatt tilstandsvurdering av garasjen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	11.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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.

enova

Energiattest

Adresse	**Yrkesvegen 16A, 7500 STJØRDAL**
Dato for energimerking	**11.06.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-310894**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**300492321**
Gårdsnummer	**99**
Bruksnummer	**161**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**—**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **240,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **284,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **326,54 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **68 572 kWh**

Yrkesvegen 16A, 7500 STJØRDAL

Detaljering

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

Yrkesvegen 16A, 7500 STJØRDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: 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 elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Stjørdal kommune

Ledningskart

Eiendom: 99/161
Adresse: Yrkesvegen 16A
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

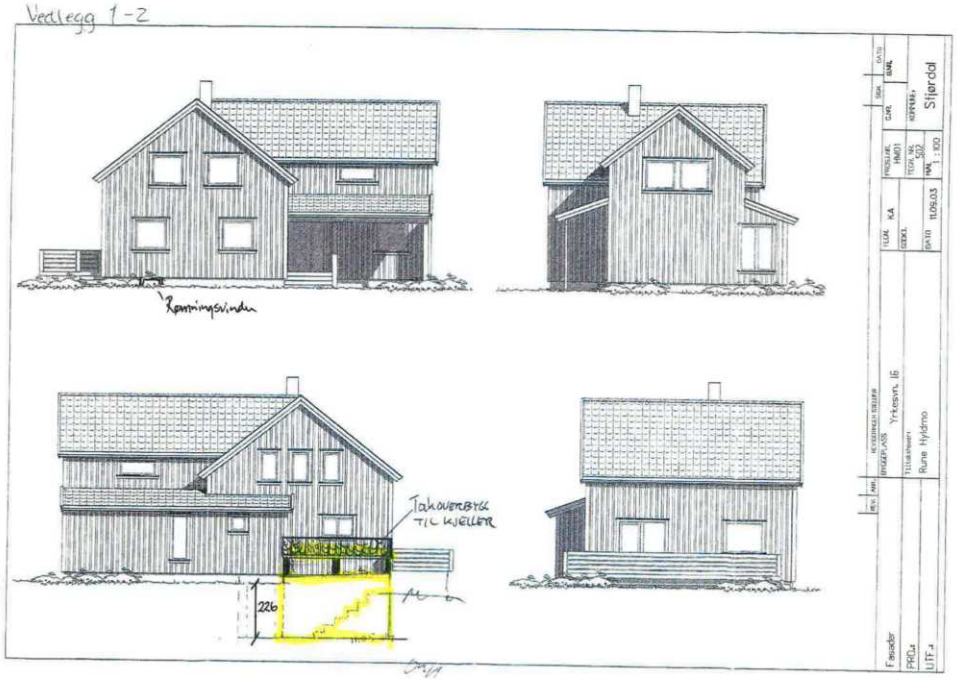
UTM-32

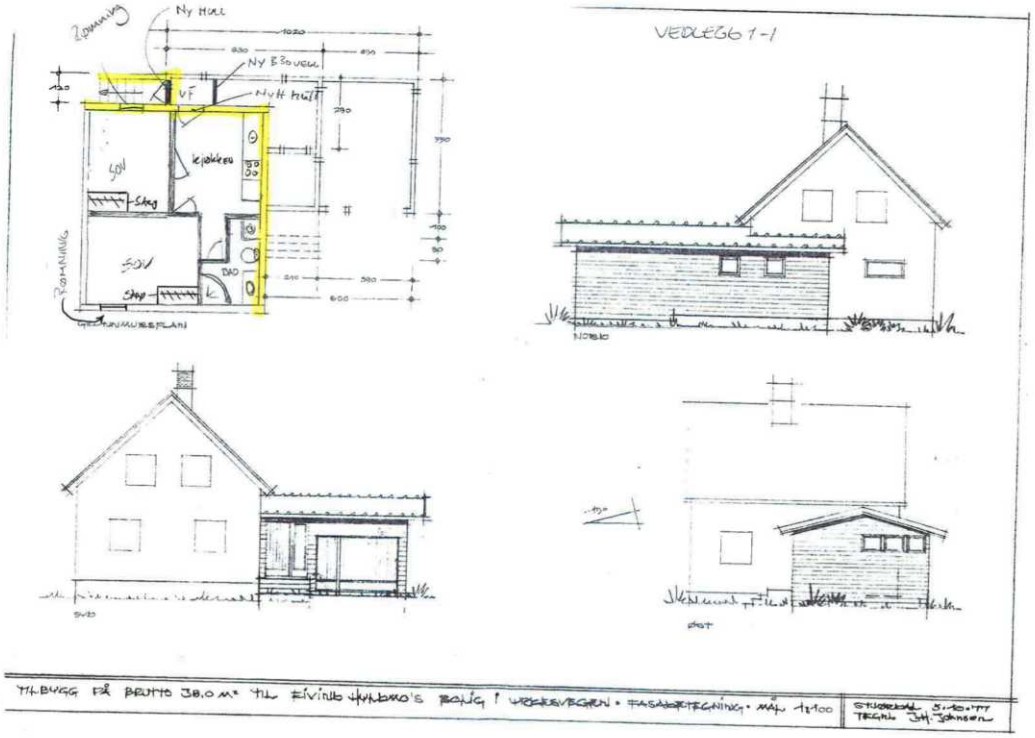
Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



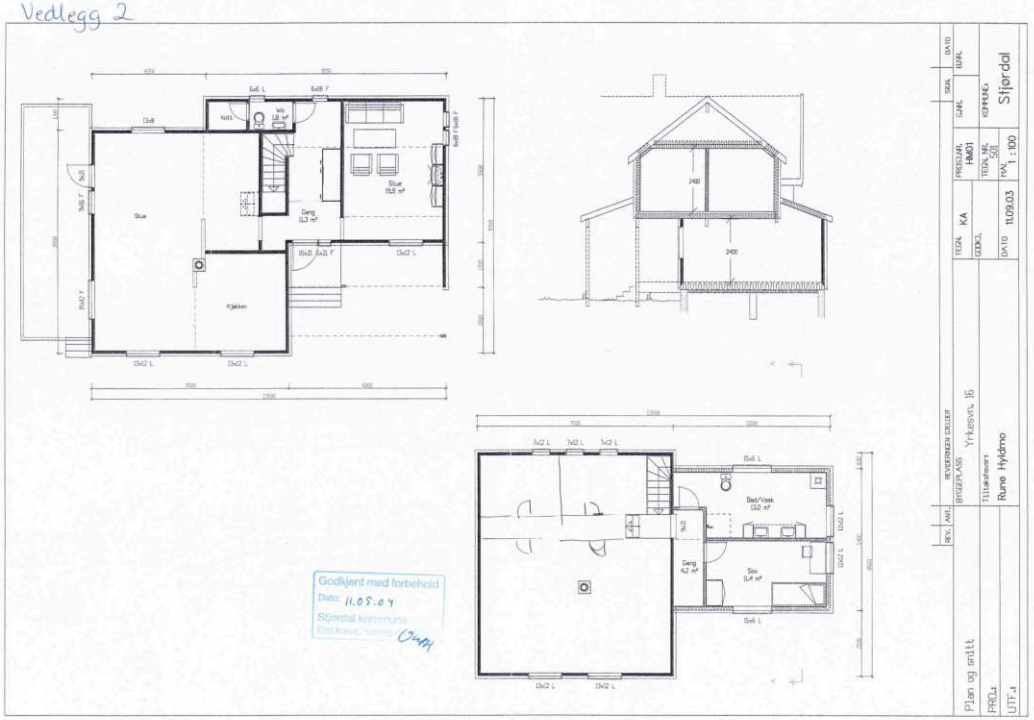
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

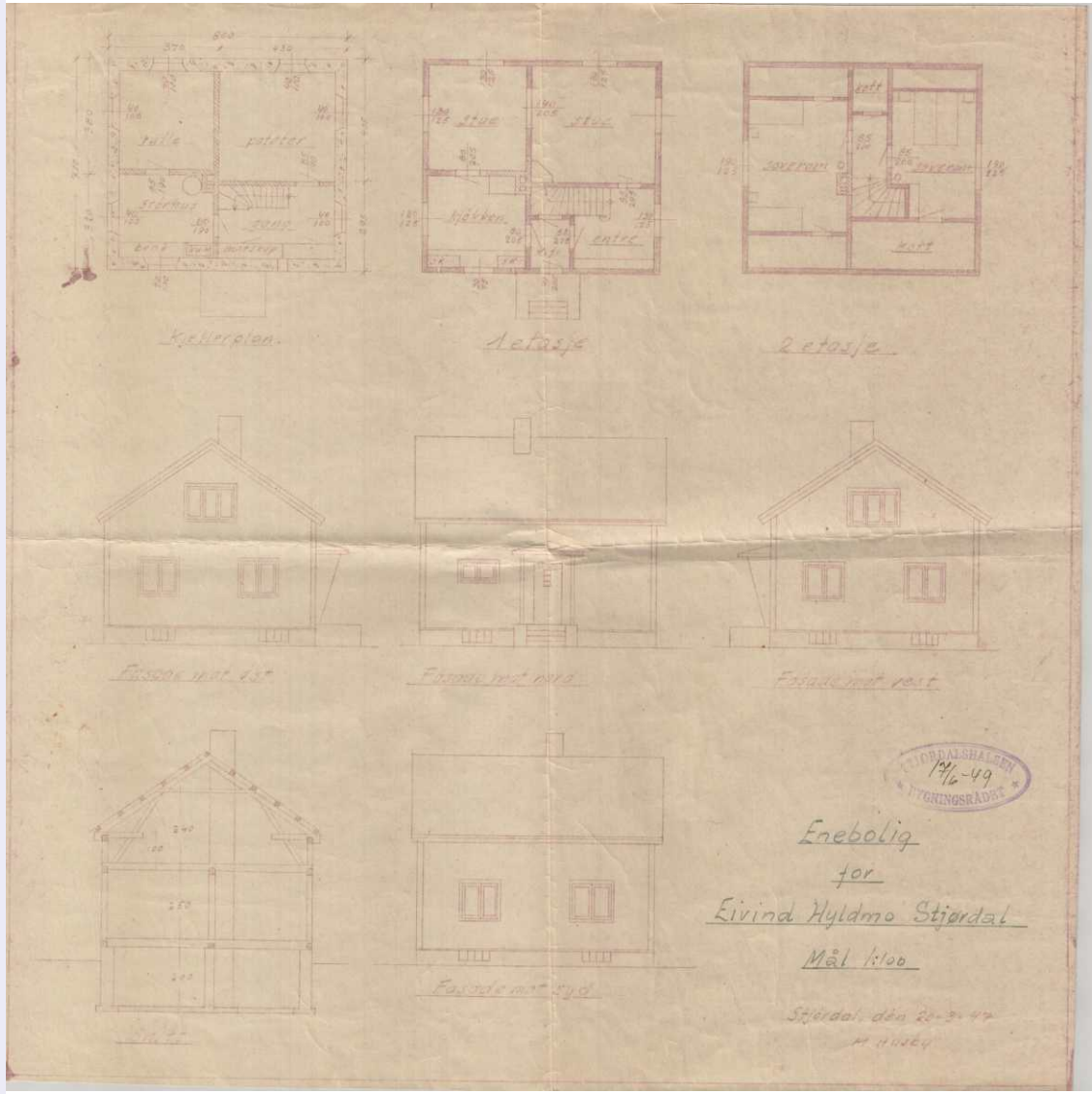



VEDLEGG 1-1
Ny Hall
Ny B30 vegg
Kjøkken
Stue
Soverom
Bad
Entre
Garasje
Tilbygg på bruttо 38,0 m² til Eivind Hvidsten's bolig i Vikersvegen • Fasadetegning • Mål 1:100
Stjørdal 5/40/177
Tegnet J.H. Johnsen

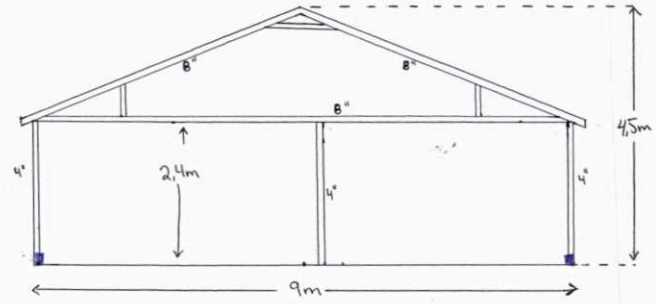

Vedlegg 1
Fasader
Rune Hyldmo
Stjørdal
1:100
11.09.03
Godkjent med forbehold
Dato: 11.05.04

Vedlegg 2


Godkjent med forbehold
Dato: 11.05.04
Stjørdal kommune
Plan og snitt
Rune Hyldmo
Yrkesvn. 16
Stjørdal
11.09.03
1:100

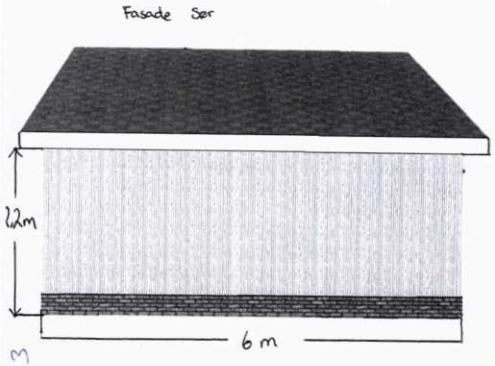

Kjelleplan
1 etasje
2 etasje
Fasade mot øst
Fasade mot vest
Fasade mot syd
Enebolig
for
Eivind Hyldmo Stjørdal
Mål 1:100
Stjørdal, den 22-3-04

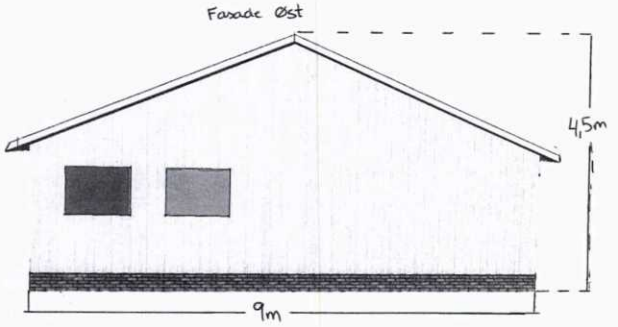
Vedlegg nr 2

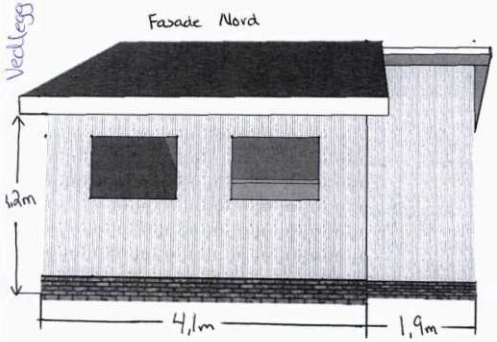


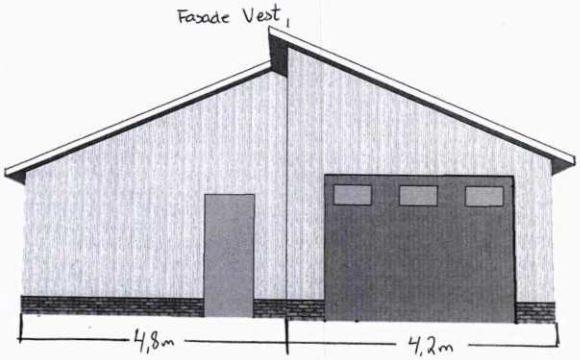
- Snitt, garasje 99/161

Vedlegg nr 3

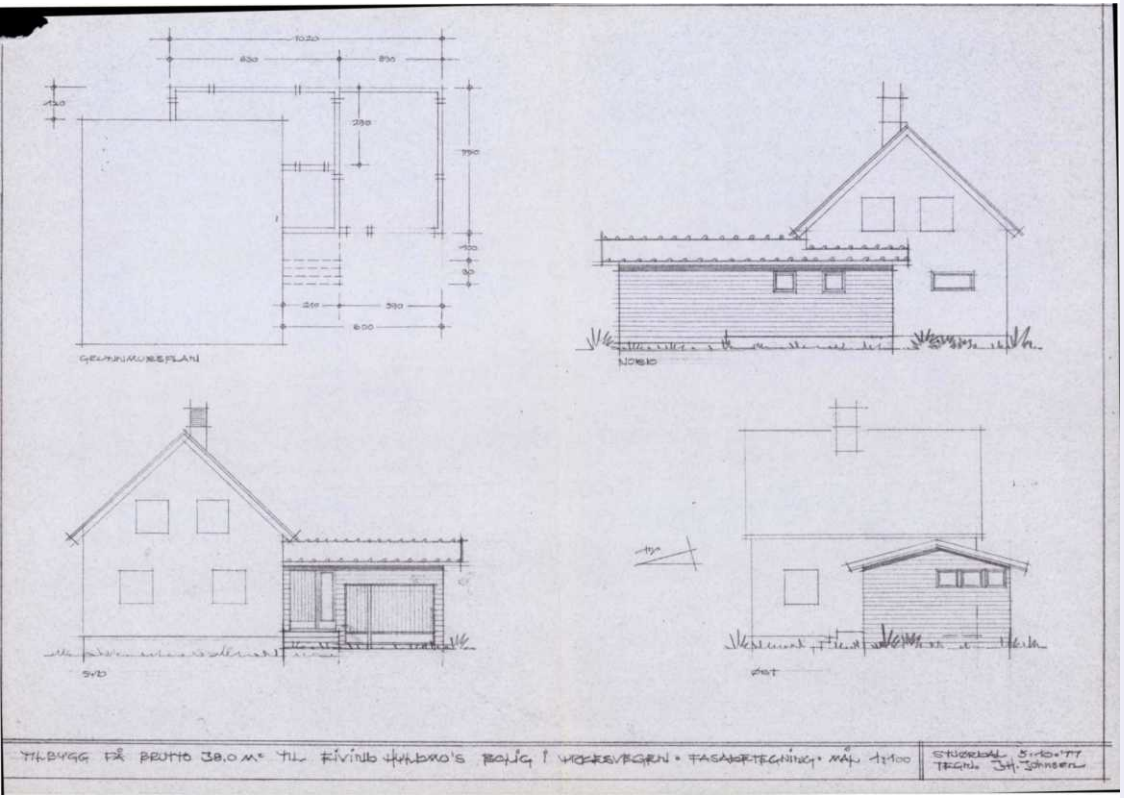




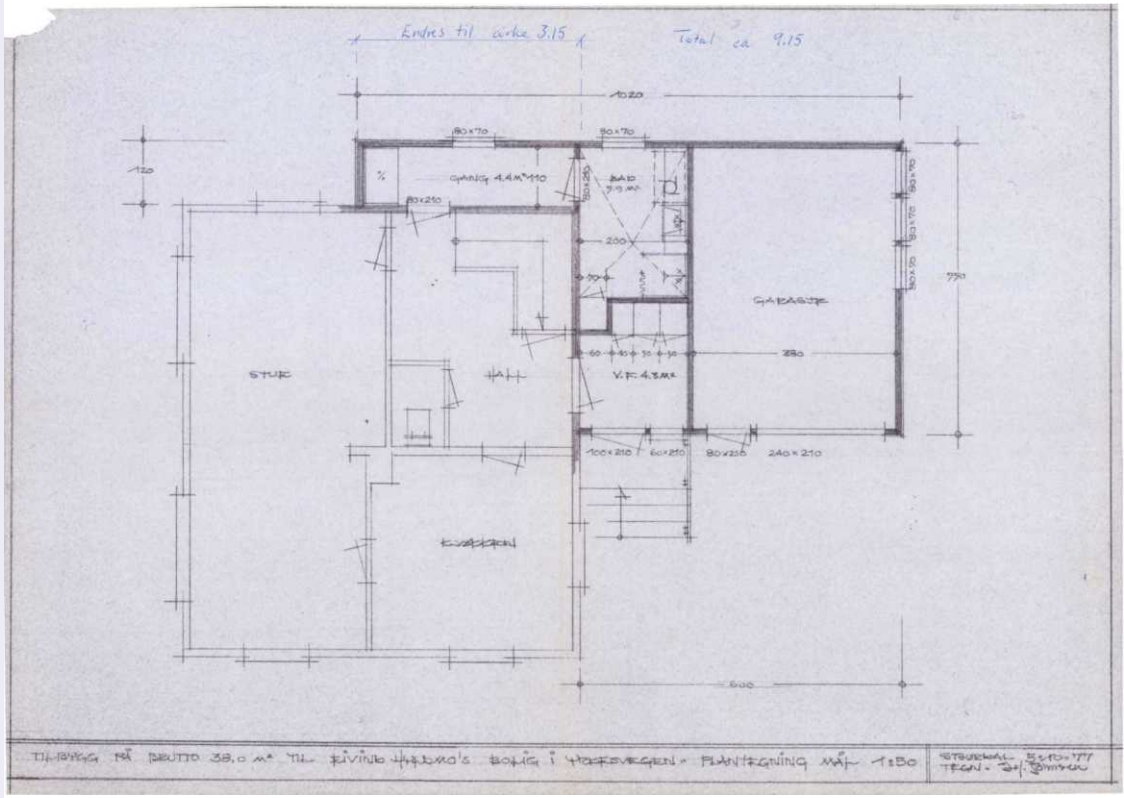




- Garasje 99/161



TILBYGG PÅ BRUTTO 38.0 M² TIL EIVIND HALDRO'S BOLIG I HOGSVEGEN • FASADETEGNING • MÅL 1:100 | STORDAL 5.10.'77 TEGN: JH. JOHNSEN



TILBYGG PÅ BRUTTO 38.0 M² TIL EIVIND HALDRO'S BOLIG I HOGSVEGEN - PLANTEGNING MÅL 1:50 | STORDAL 5.10.'77 TEGN: JH. JOHNSEN

Herr Eivind Hyldmo, her.

Deres byggemelding ble behandlet på møte den 17. d. mnd.
Bygningsrådet fattet følgende vedtak:
Planene godkjennes. Utstikkingen foretas av Bygningsrådet.
Arbeidet må ikke ta til før :

1. Materialtildeling foreligger.
2. Ansvarshavende er godkjent og har underskrevet skjemaet.
3. Gebyr for utstikking kr. 10.00 er betalt.
4. Gebyr for tilsyn kr. 30.00 er betalt.
Gebyr for byggemelding kr. 5.00 er heller ikke ordnet.

20-6-49

Bjarne Skogseth.

Stjørdal kommune

Enhet arealforvaltning

Rune Hyldmo
Yrkesvegen 16
7500 STJØRDAL

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2015/2194-6 Bes oppgitt ved henvendelse	Ask Rødahl Nygaard	27.09.2016

99/161 - Yrkesvegen 16, 7500 Stjørdal - Ferdigattest for oppføring av garasje

Saken er behandlet som vedtaksnr. 566/16 etter delegert myndighet fra komite plan.

Søknad om ferdigattest for nybygg garasje på eiendommen gnr 99 bnr 161 er mottatt 21. september 2016.

Det er bekreftet fra søker at tiltaket er ferdigstilt, og tilfredsstiller kravene for ferdigattest. Det er videre bekreftet at det er ingen mangler ved tiltaket, og at det ikke er utført søknadspliktige endringer.

Tidligere vedtaksnr.: 184/15
Tiltakshaver: Rune Hyldmo, Yrkesvegen 16, 7500 STJØRDAL

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10, utstedes ferdigattest for ny garasje på eiendommen gnr 99 bnr 161, Yrkesvegen 16, 7500 Stjørdal.

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

Med hilsen enhet arealforvaltning

Geir Aspenes/sign
Enhetsleder arealforvaltning

Ask Rødahl Nygaard/sign
rådgiver
74 83 39 16

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

– et godt valg for framtida

Postadresse: Stjørdal kommune Postboks 133 7501 Stjørdal
Besøksadresse: Enhet arealforvaltning Kjøpmannsgt 9 7500 Stjørdal
Telefon: 74 83 35 00
postmottak@stjordal.kommune.no
www.stjordal.kommune.no
Bankgiro: 1503.28.98367 (m/KID) 1503.28.98448 (u/KID)
Organisasjonsnr: NO 939 958 851 MVA

MOTTATT
11 MAR 2015

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen 102/639 (adresse/gnr-bnr)

gir herved RUNE HYLDMO, eier av eiendommen

99/161 tillatelse til å føre opp

garasje i en avstand av 0 meter

fra felles grense, jfr. plan- og bygningslovens § 29-4, tredje ledd, bokstav a.

Denne erklæring forutsetter at bygget brannsikres slik at undertegnedes eiendom kan bebygges i henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 uten ekstra brannsikring.

Stjørdal	10/3-15	Kjell Egil Hyldmo
sted	dato	eier/fester

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen 102/295 (adresse/gnr-bnr)

gir herved RUNE HYLDMO, eier av eiendommen

99/161 tillatelse til å føre opp

garasje i en avstand av 0 meter

fra felles grense, jfr. plan- og bygningslovens § 29-4, tredje ledd, bokstav a.

Denne erklæring forutsetter at bygget brannsikres slik at undertegnedes eiendom kan bebygges i henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 uten ekstra brannsikring.

Stjørdal	10/3-2015	Henning Andersson
sted	dato	eier/fester

Stjørdal kommune

Enhet arealforvaltning

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Attn.: Joakim Hoven

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2017/7002-6 Bes oppgitt ved henvendelse	Marit Kristine Pedersen	16.04.2018

99/161 - Yrkesv 16, 7500 Stjørdal - Opprettelse av selvstendig boenhet i eksisterende bolig - Ferdigattest

Saken er behandlet som vedtaksnr. 216/18 etter delegert myndighet fra komite plan.

Søknad om ferdigattest for opprettelse av selvstendig boenhet i eksisterende bolig på eiendommen gnr 99 bnr 161, Yrkesv 16, 7500 Stjørdal er mottatt 16.04.2018.

Tidligere vedtaksnr.: 413/17
Tiltakshaver: Morten Bremseth, Yrkesvegen 16, 7500
Søker: NORCONSULT AS, Postboks 626, 1303 SANDVIKA
Ansvarlig for utførelsen: Brødrene Hofstad AS, Bremseth VVS AS

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

Vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd, utstedes ferdigattest for opprettelse av selvstendig boenhet i eksisterende bolig på eiendommen gnr 99 bnr 161, Yrkesv 16, 7500 Stjørdal.

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

Med hilsen enhet arealforvaltning

Anniken Hastadklev/sign
Fagleder byggesak

Marit Kristine Pedersen/sign
Rådgiver/jurist
74 83 39 04

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

Postadresse: Stjørdal kommune, Postboks 133, 7501 Stjørdal
Besøksadresse: Enhet arealforvaltning, Kjøpmannsgt 9, 7500 Stjørdal
Telefon: 74 83 35 00
postmottak@stjordal.kommune.no
www.stjordal.kommune.no
Bankgiro: 1503.28.98367 (m/KID) 1503.28.98448 (u/KID)
Organisasjonsnr: NO 939 958 851 MVA

Stjørdal kommune
TEKNISK KONTOR

7501 Stjørdal, den 11. sept. 1980.
Boks 128
Telefon 94 211

Vår referanse: Jnr. 2933. GJK/eb. A 503.1.F.

Tidl. referanse:

Saksbehandler: Kjeldstad.

Eivind Hyldmo,
Yrkesvegen 2,
7500 Stjørdal.

Bygningssjefsak nr.: 442/80.

BRUKSTILLATELSE. Tilbygg.

Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens § 99,2, meddeles De brukstillatelse i Deres nybygg på eiendommen:

Yrkesvegen 2 gnr. ~~102 bnr. 189~~. 99-161.

Byggearbeidet ble påbegynt: Juni 1979.

Bygningskontrollen har anmerket følgende arbeid som ikke er fullført:

Garasje må innvendig kled med tennvernende kledning minst A 10.-

Det forutsettes at alle arbeider fullføres etter de godkjente planer innen: Snarest.

Spesielle vilkår:

Når alle arbeider er fullført, bes bygningskontrollen varslet slik at ferdigattest kan bli utstedt.

Per Tagseth

STJØRDAL KOMMUNE
Etat kultur, næring og plan

Rune Hyldmo
Yrkesv 16
7500 STJØRDAL

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	OMHA/04/01431-002/GE 099/0161 Bes oppgitt ved henvendelse.	11.05.2004

SVAR PÅ BYGGEMELDING – YRKESVEIEN 16 – PÅBYGG BOLIG – RUNE HYLDMO

Saken er behandlet som saksnr. 0290/04 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite Plan.

Byggesakskontoret mottok den 31.03.04 melding om oppføring av påbygg på bolig på eiendommen Yrkesvegen 16, gnr/bnr 99/161.

Bruksareal BRA: 28,5m^2

Meldingen er gjennomgått og kontrollert i henhold til gjeldende lover og forskrifter for det aktuelle området. Det er ingen anmerkninger til nabovarslet.

Meldingen er funnet i orden, og bygging kan igangsettes.

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

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

Saksbehandlings- og tilsynsgebyr forutsettes innbetalt.

Med hilsen Arealavdelingen

Steinar Risberg
Overing.

Odd Morten Hansen
avd. ing.

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr.:	Bankkonti:	8674.48.00007
Postboks 133/134	Kjøpmannsgt 9	74 83 35 00	74 83 35 99	939.958.851		4435.06.00903
7501 Stjørdal	7500 Stjørdal	E-post: postmottak@stjordal.kommune.no				
		Hjemmeside: www.stjordal.kommune.no				

Utskriftsdato: 27.05.2026

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.	99	Bruksnr.	161	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	598840554	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	185317161	**Bruksenhetsnummer**	K0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Yrkesvegen 16B, 7500 STJØRDAL

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 598840554.

BruksenhetId	121957764	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	185317161	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Yrkesvegen 16A, 7500 STJØRDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Contura	Contura C 450

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
18.03.2019	Tilsyn	25.09.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 121957764

BruksenhetId	515299796	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300492321	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Yrkesvegen 16A, 7500 STJØRDAL

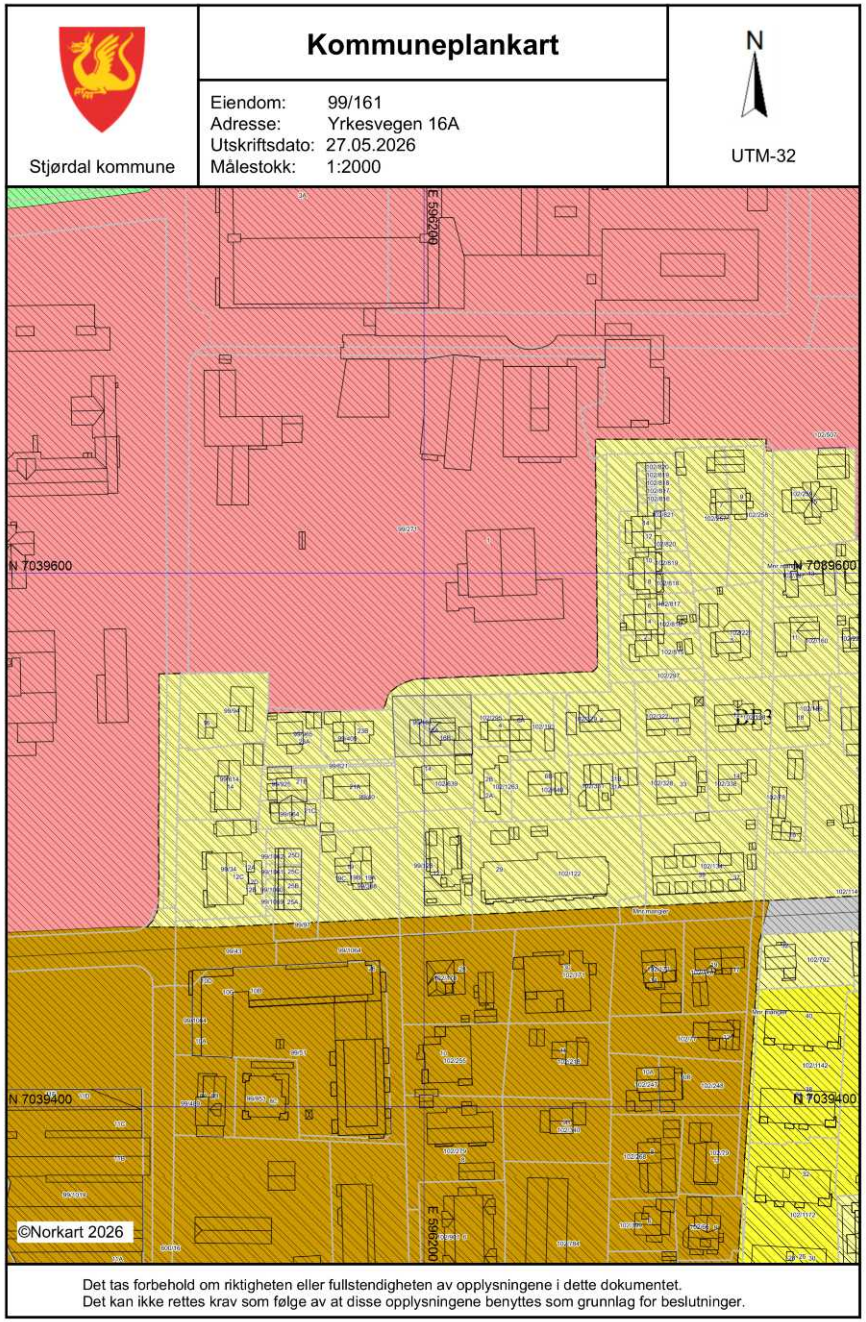
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 515299796.

BruksenhetId	121957826	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	185317161	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Yrkesvegen 16A, 7500 STJØRDAL

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 121957826.

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.



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Omforming
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

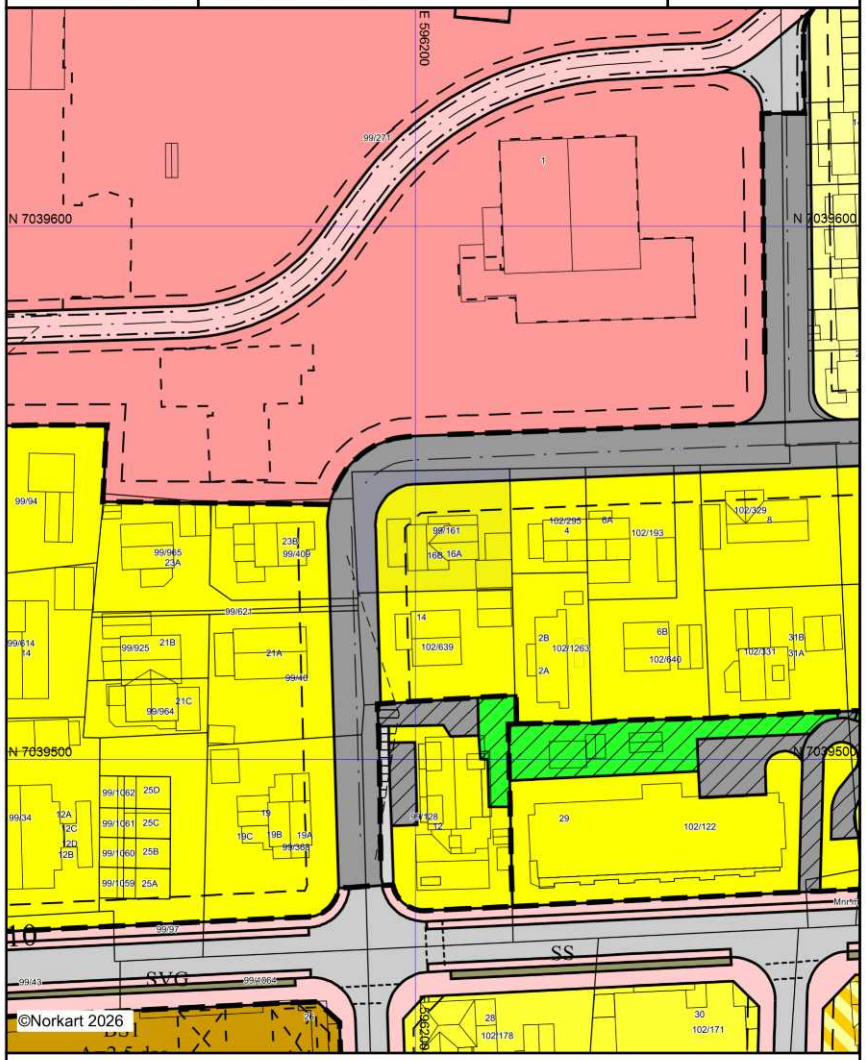
Stjørdal kommune

Reguleringsplankart

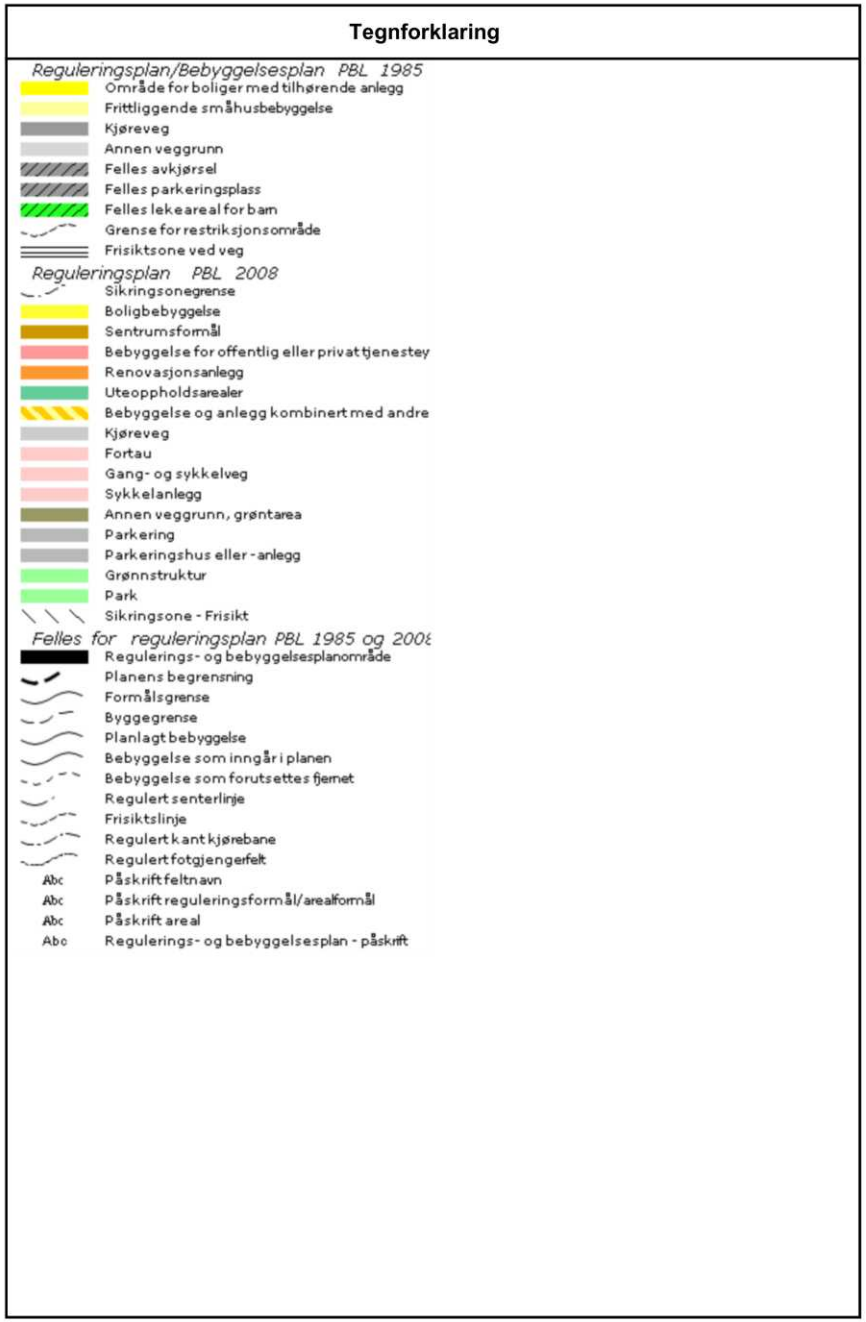
Eiendom: 99/161
Adresse: Yrkesvegen 16A
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



STJØRDAL KOMMUNE

Arealavdelingen

Internt Notat

Til:	Gunnar Jarle Kjeldstad
Fra:	Bård Hubert Gustafson

Sak nr:
2010/4731-5

Dato:
21.10.2010

102/726 - Gildevangen 24 - Nybygg garasje i tilknytning til bolig

Det vises til internt notat fra Byggesakskontoret, datert 03.09.10. Det søkes om dispensasjon for oppføring av garasje på tomt gnr/bnr 102/726. Søker kjøpte tomt med påstående garasje i 2005- Ifm drenering ble garasjen revet, og ønskes nå oppført pånytt slik den sto tidligere. Omsøkt eiendom har ikke garasjeplass på felles parkeringsareal. Felles parkeringsareal utover felles garasjehus, nyttes til besøksplasser. Eiendommen inngår i delområde B48 i Sentrumsplan Stjørdalshalsen, egen godkjent 26.03.87. Det foreligger ingen bestemmelser eller reguleringsformål som tilsier at garasje ikke kan oppføres som omsøkt. Dispensasjon for tiltaket anses derfor som for overflødig.

Boligfeltet er oppført ihht en utgått reguleringsplan hvor det er avsatt en felles parkeringsplass for 28 plasser til 28 boenheter, dvs 1 bilplass pr.boenhet. Siden gjeldende plan ble utarbeidet i 1974, har parkeringsnormene for slike områder økt til 1.5 – 2 bilplasser pr. boligenhet. Det foreligger altså en underdimensjonering av parkeringsplasser etter dagens standardkrav. Garasjer for de øvrige beboere som ikke har anvist plass i fellesgarasje (ca 14 parkeringsplasser), kan etableres i rom mellom husrekkene uten å gå på bekostning av opparbeide lekeareal.

Vegbredden er på 3 meter(1 felts veg), og kan etter vegnormalen betjene 50 boliger. Vegen er dermed tilstrekkelig bred for å betjene boligfeltet Husbymyra søndre. Det anbefales imidlertid at velforeningen legger til rette for 1 møteplass per 50 meter.

På bakgrunn av det overnevnte mener reguleringskontoret at søknaden kan innfris. Følgende forutsetninger bør legges til grunn for byggetillatelse:

- Garasjen skal oppføres som tilbygg til boligens sørgavl som vist på søkers fasadetegning.
- Det skal sikres tilgjengelighet (gangpassasje) inn til fellesarealet med EL-fordeler.
- Framføring av NTE sitt ledningsnett må sikres
- Det må gis samtykke fra grunneier til oppføring av garasje på del av gnr/bnr 102/645. Hvis arealet disponeres av velforeningen, kan samtykket til tiltaket på nabovarsel oppfattes som samtykket til å ta del gav nr/bnr 102/645 i bruk til garasje.

STJØRDAL BYGNINGSRÅD BEHANDLET SAKEN I MØTE DEN 9. MARS 1987
DER 5 AV 5 MEDLEMMER MØTTE

Vedtak enst.:

Som bygningssjefens forslag.

11. 03. 87
504.

Stjørdal den 11. mars 1987
Rett utskrift:
E. Berg
Eva Berg
bem

Går til: Stjørdal formannskap, til behandling.

Til formannskapet.

Bygningsrådets behandling av sentrumsplanen i sak 55/87 innebærer at de endringer
./. som kommunestyret vedtok i vedlagte k.sak 120/86 er innarbeidet i planen og tilhørende reguleringsbestemmelser.

Jeg har ingen merknader og tilrår at formannskapet legger saken frem for kommunestyret med følgende

i n n s t i l l i n g :

Kommunestyret tiltrer bygningsrådets vedtak i sak 55/87 om forenklet reguleringsplan kalt "Sentrumsplanen for Stjørdalshalsen" dat. 04.04.86 med endringer dat. 29.08.86 og 05.01.87 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Rådmannen i Stjørdal, 16. mars 1987.

Kittil Sønstebø

Arnt Ove Okstad

FORMANNSKAPETS INNSTILLING I MØTE 19/3-87 TIL KOMMUNESTYRET:

VEDTAK ENST.:
Som rådmannens innstilling.

KOMMUNESTYRETS BEHANDLING I MØTE 26. mars 1987. (Av 53 medl. var 52 tilstede)

VEDTAK ENST.:
Som formannskapets innstilling.

Stjørdal, den 30. mars 1987.
Rett utskrift bekreftes.
M. Juul
Marit Juul
bem.

Sendes: Bygningssjefen

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

STJØRDAL KOMMUNE
org nr 939 958 851
(nedenfor kalt "**Kommunen**")

og
FIDES AS
org nr 994 315 838

(nedenfor kalt "**Utbygger**")

vedrørende
FIDESTUNET
VÆRNESGATA 16 OG 18
GNR/BNR 107/304 og 105/198

1 BAKGRUNN FOR AVTALEN

1.1 Etter at Plan- og bygningsloven fra 01.07.06 innførte regler for utbyggingsavtaler, vedtok Stjørdal kommunestyre i sak 57/06 den 22.06.06 at hele kommunen omfattes av adgangen til å kreve utbyggingsavtaler som skal inngås før igangsettingstillatelse gis. Stjørdal kommunestyre vedtok i sak 72/12 den 21.06.12 at utbyggingsavtaler skal være inngått før det gis rammetillatelse og anleggsbidrag skal være betalt før det gis igangsettingstillatelse.

1.2 For området gjelder følgende overordnede rammebestemmelser:
- Kommuneplan Stjørdal 2013-2022 med bestemmelser vedtatt av kommunestyret 20.03.2014. *Kommuneplanens bestemmelser 1.4 vedr. utbyggingsavtaler, sier noe om kommunens forventning til inngåelse av slike avtaler.*
- Kommunedelplan Sentrum hvor området er avsatt til sentrumsformål S3.
- Sentrumsplan Stjørdalshalsen m/bestemmelser egengodkjent av kommunestyret 26.03.87, sak 39/87
  - definert planområde I 3.

1.3 Planlegging og gjennomføring av utbygging av området skal skje i et samarbeid mellom Kommunen og Utbygger.

2 AVTALENS VIRKEOMRÅDE

2.1 Denne utbyggingsavtalen gjelder eiendommene gnr/bnr 107/304 og 105/198, Værnesgata 16 og 18 og tilstøtende offentlige veg- og grøntanlegg (heretter kalt "**Området**"). Dette omfatter S3 i vedtatt kommunedelplan (2013-2022). Alle

henvisninger til områdebenevnelser i denne avtalen skal forstås som henvisninger til det aktuelle gnr/bnr 107/304 og 105/198.

3 FORMÅLET MED AVTALEN

Formålet med avtalen er å oppfylle vilkår gitt i reguleringsplan m/bestemmelser, planbeskrivelser og vedtak, samt å fastlegge alle nødvendige bidrag til teknisk infrastruktur og grønt for gjennomføringen.

4 GENERELLE BESTEMMELSER

4.1 Utbygger har ansvaret for at Området opparbeides i samsvar med godkjent reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og bygningsmyndighetenes vedtak.

4.2 Utbygger skal selv forestå og bekoste erverv av nødvendig grunn og rettigheter for å kunne bygge ut Området i samsvar med denne avtale.

4.3 All offentlig infrastruktur som Utbygger forplikter seg til å oppføre i henhold til denne avtalen må anses som bygge- og anleggskontrakter etter regelverket om offentlige anskaffelser. Utbygger må selv sette seg inn i gjeldende regelverk til enhver tid og sørge for at dette blir etterfulgt. Dersom Utbygger misligholder sin plikt til å følge regelverket på en slik måte at dette påfører Kommunen et økonomisk ansvar – herunder erstatningsansvar overfor konkurransedeltakere, ansvar for betaling av overtredelsesgebyr, sakskostnader i forbindelse med klagebehandling og rettergang mv. – kan Kommunen kreve dette dekket av Utbygger. Domstolen har nå fått myndigheten til å pålegge overtredelsesgebyr som tidligere ble gitt av Klagenemnda for offentlige anskaffelser (KOFA).

4.4 Utbyggingsavtale brukes som alternativ til refusjon etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven, uten at muligheten for å benytte disse faller bort.

4.5 Tilkoblingsavgiftene for vann og avløp til tomtene i Området avregnes etter 100 % sats og skal betales før igangsettingstillatelse blir gitt for den enkelte tomt, den enkelte bygning. Det gis fratrekk i beregningen for evt. revet areal.

4.6 Kommunestyret i Kommunen har vedtatt tilknytningsplikt til fjernvarme for alle nye bygg innenfor et gitt konsesjonsområde *(gjelder utbygging over 500 kvm)*, og Området ligger innenfor dette konsesjonsområdet. Utbygger må selv avklare dette med Stjørdal Fjernvarme AS.

4.7 Utbygger skal for egen regning forestå alle omlegginger av kabelanlegg og ledninger for teknisk infrastruktur som blir nødvendig pga. Utbyggers tiltak.
Utbygger må selv avklare om det er nødvendig med omlegging av ledninger for fjernvarme eller andre lednings- og kabelanlegg med de aktuelle eierne av anleggene.
Adkomst til P-garasje fra Værnesgata.

4.8 Utbygger må selv avklare forholdet til konsesjonsloven.

4.9 I de tilfeller tiltak ikke er søknadspliktig iht plan- og bygningsloven, skal arbeidet likevel utføres av aktør(er) som er godkjent i de tiltaksklasser som Kommunen bestemmer.

5 TEKNISK INFRASTRUKTUR OG GRØNTAREAL

5.1 Anleggsbidrag til ny teknisk infrastruktur og grøntareal

Utbygger skal bidra til fordeling av kostnadsdekningen for forskutterte og planlagte anlegg for offentlig teknisk infrastruktur (unntatt vann- og avløp), og park- og grønnstruktur som er opparbeidet og forskuttert/eller skal opparbeides av kommunen. Beregningen av kostnadsdekningen tar utgangspunkt i en fordeling av kostnadene i henhold til det potensielt utbyggbare bruksarealet (netto BRA) over bakkenivå for utbyggbare eiendommer.
Utbygger har i vedtatt reguleringsplan en utnyttelsesgrad på 0,75 og et samlet grunnareal av tomt på 4644,8 m^2.
Utbygger har i denne omgang planlagt å bygge en bygning i 2 etasjer med P-kjeller under deler av bygget med m^2 BRA:

Fordelt på:

1. 1.etg 1.848,8 m^2
2. 2.etg 1.838,9 m^2
3. Kjeller 1.747,0 m^2
4. Bakkeparkering 180 m^2

Det rives en eksisterende bygning:
Værnesgata 16 – 1.610,0 m^2 BRA.

Netto utbyggingsareal blir 2.257,70 m^2 BRA rampe 186 m^2 BRA, 140 m^2 terrasse.

Det anleggsbidrag som Utbygger skal betale i forbindelse med denne avtalen er basert på kostnader kommunen har forskuttert for å gjøre områdene sør for E 14 tilgjengelig for utbygging som sentrumsområde. Dersom det omsøkte areal ikke omfatter hele utbyggingspotensialet, vil det ved fremtidig utbygging av eiendommen i S3 bli beregnet tilsvarende anleggsbidrag i en ny utbyggingsavtale for dette basert på det areal Utbygger eller Utbyggers rettsetterfølger vil søke om utbygging for.

Med utgangspunkt i denne beregningsmetoden og det areal som er omsøkt utbygd for eiendommene Værnesgata 16 og 18, gnr/bnr 104/304, 105/198 har Partene blitt enig om følgende:

Som Utbyggers anleggsbidrag til infrastruktur og grønt avtales:

- Utbygger ilegges et anleggsbidrag på kr 360,- pr m^2 x 2.257,70 = **812.772,-** som en andel av infrastruktur bl.a. kommunens kostnader for bygging av undergang /planfri kryssing for myke trafikanter under E 14. Rampene har universell utforming og er tilrettelagt med stigningsforhold for bruk av rullestol. Dette tilrettelegger for at arealet inngår som en del av sentrum.
- Utbygger skal betale et anleggsbidrag for kommunalt erverv og opparbeidelse av park og grønnstruktur på sørsiden av E 14 på kr 130,- pr m^2 x 2.257,7=**293.501**,- til et kommunalt fond.
- Utbygger overskjøter vederlagsfritt til Stjørdal kommune evt. alt privat areal regulert som offentlig trafikkområde der kommunen overtar vedlikeholdsansvaret.

Anleggsbidragene skal indeksreguleres etter konsumprisindeksen regnet fra siste indeks før 1.november 2011 som var tidspunkt for kostnadsberegningen.

5.2 Interne tekniske anlegg.

- Alle interne tekniske anlegg skal opparbeides og bekostes av Utbygger, herunder blant annet alt internt ledningsnett for vann, overvann og spillvann, bygging av brannkummer etter krav/anvisning fra brannvesenet og veganlegg med belysning.
- Tilknytning til offentlig vann- og avløpsledninger skal skje i henhold til Kommunens anvisning. Overvann/overflatevann skal gå via et ***fordrøyningsanlegg*** før innslipp på kommunal ledning maks. 160 mm.
- Dersom det er planlagt sprinkleranlegg tas dette fra egen kum på kommunal ledning, som bygges og bekostes av Utbygger. Kommunen overtar ferdig kum til framtidig drift og vedlikehold.

5.3 Bestemmelser for alle arbeider tilknyttet teknisk infrastruktur og grøntarealer

Før vei- og ledningsanlegg påbegynnes, skal følgende prosjekttegninger oversendes Kommunen for gjennomgang og godkjenning:

- Situasjonsplan etc. (vann- og avløpsplan), M = 1:500, eventuelt M = 1:1000.
- Utomhusplan med inntegnet interne veg, vann og kloakkledninger, kummer, sluk som viser belysning, beplantning og tilrettelegging for sykkelparkering, nedkjøringsrampe til P- kjeller og parkering som tillates på bakken.
- Plantegning og lengdeprofil av alle stikkledninger med påførte kotehøyder for bunn rør i kummer for avløpsledninger og topp rør for vannledninger samt tilkoblingspunkt. Ledningenes fallforhold skal være angitt på tegningene og legges med rett og med jevnt fall mellom kummer.
- Detaljtegning av alle evt. kummer, utførelse av sluk, fordrøyningsanlegg etc.

Tegninger oversendes elektronisk i DWG-format.

De til enhver tid gjeldende VA-norm, vegnorm iht. TU-sak 17/83 med senere revisjoner og Sanitærreglementets "Administrative og Tekniske bestemmelser" skal følges ved planlegging og utførelse av veg-, vann- og avløpsanleggene.

Skader på kommunaltekniske anlegg må øyeblikkelig varsles og utbedres.

Utbyggeren er ansvarlig for forskriftsmessig skilting av arbeidsvarsling, sikring og avsperring og permanent skilting. Evt. avsperring av kommunale veger må godkjennes av Kommunen og annonseres.

Når anlegget er ferdig skal ansvarshavende for anlegget sørge for at alle kummer, retningsforandringer, tilknytningspunkter for stikkledninger og stoppekraner er/blir innmålt. Innmåling av kabler og stolper for gatelys skal også overleveres.

Alle registreringer skal sendes Kommunen i KOF-format.

6 KOMMUNAL OVERTAGELSE

6.1 Overtakelse fra Utbygger

Når grunnrettighetene er sikret og Området er opparbeidet og godkjent av Kommunen, overtar Kommunen offentlige hovedanlegg i samsvar med plan- og bygningslovens § 18-1. Her gjelder det evt. sprinkler kum på kommunalt ledningsnett. Før Kommunen overtar noen deler av anlegget forlanges TV-kontroll av avløpsledninger og trykkprøving samt kloring av vannledninger før de tilkobles det øvrige nettet. Før overtagelse forutsettes at anleggene er ferdig i sin helhet. Dokumentasjon ved TV kontroll, trykkprøving og desinfisering (utføres av kommunen) forelegges i henhold til VA- normen.

6.2 Garanti og sikkerhetsstillelse

Som sikkerhet for garantiansvaret for anlegg som skal overtas av kommunen skal, Utbygger sikre at entreprenøren(e) stiller en bankgaranti i henhold til NS 8405 på 3 % av kontraktssummen for forhold som kan påberopes de første 3 årene etter overtagelsen. Reklamasjonstid er 5 år.

7 GODKJENNELSE OG IKRAFTTREDELSE AV AVTALEN

Avtalen skal først undertegnes av Utbygger og vil fra samme tidspunkt være bindende for Utbygger.

Avtalen vil deretter forelegges for formannskapet i Kommunen for godkjennelse. Avtalen vil først tre i kraft og være bindende for Kommunen når formannskapet har godkjent avtalen og avtalen er undertegnet i tråd med formannskapets godkjennelse.

Utbyggingsavtalen må etter kommunens bestemmelser være godkjent og undertegnet av begge parter før rammetillatelse vil bli gitt. Avtalte anleggsbidrag skal innbetales før igangsettingstillatelse blir gitt.

Dersom formannskapet ikke godkjenner avtalen vil denne falle bort uten at noen av partene kan rette krav mot den andre i denne forbindelse.

8 VARIGHET OG ENDRINGER

Avtalen gjelder frem til alle Utbyggers forpliktelser er oppfylt, eller Partene har blitt enig om noe annet.

Enhver endring av avtalen skal skje skriftlig. Dersom endringene er vesentlige skal de godkjennes av formannskapet i Kommunen før de er bindende for Kommunen.

9 TVISTER

Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene med hensyn til forståelsen av denne avtalen skal denne forsøkes løst gjennom forhandlinger mellom partene.
Dersom slike forhandlinger ikke fører frem skal tvisten være underlagt de ordinære domstoler med avtalt verneting i Stjørdal kommune.

* * * *

Avtalen er utferdiget i 2 – to – originale eksemplarer, ett til hver av partene.

For Stjørdal kommune:	For Utbygger: FIDES AS
Stjørdal, den 4.8.2015	Stjørdal, den 2/3-15
Signatur:	Signatur:
Navn: Fosse	Navn: ASBJØRN NILSSEN

STJØRDAL KOMMUNE RÅDMANNEN



	område 15 bør bygges fysisk adskilt fra område 10 (Stjørdalshallen og Ole vig vg skole) med en kjørbar gang- og sykkelveg imellom. Det kan vurderes en gangsone med tak over mellom område 10 og 15.
16	Skoleområde, per i dag voksenopplæring. Område 16 kan være framtidig utvidelse for Ole Vig vg skole. Det anbefales at man bygger gang- og sykkelveg mellom område 16 og område 10 (Stjørdalshallen og Ole Vig vg skole). Det kan vurderes en gangsone med tak over mellom område 10 og 16.
17	Kommunen har kjøpt en eiendom her nylig, noe som gir en større tomt. Mot vest bør man forsøke å ta vare på eksisterende trær. I område 17 ligger det det handlingsrom.

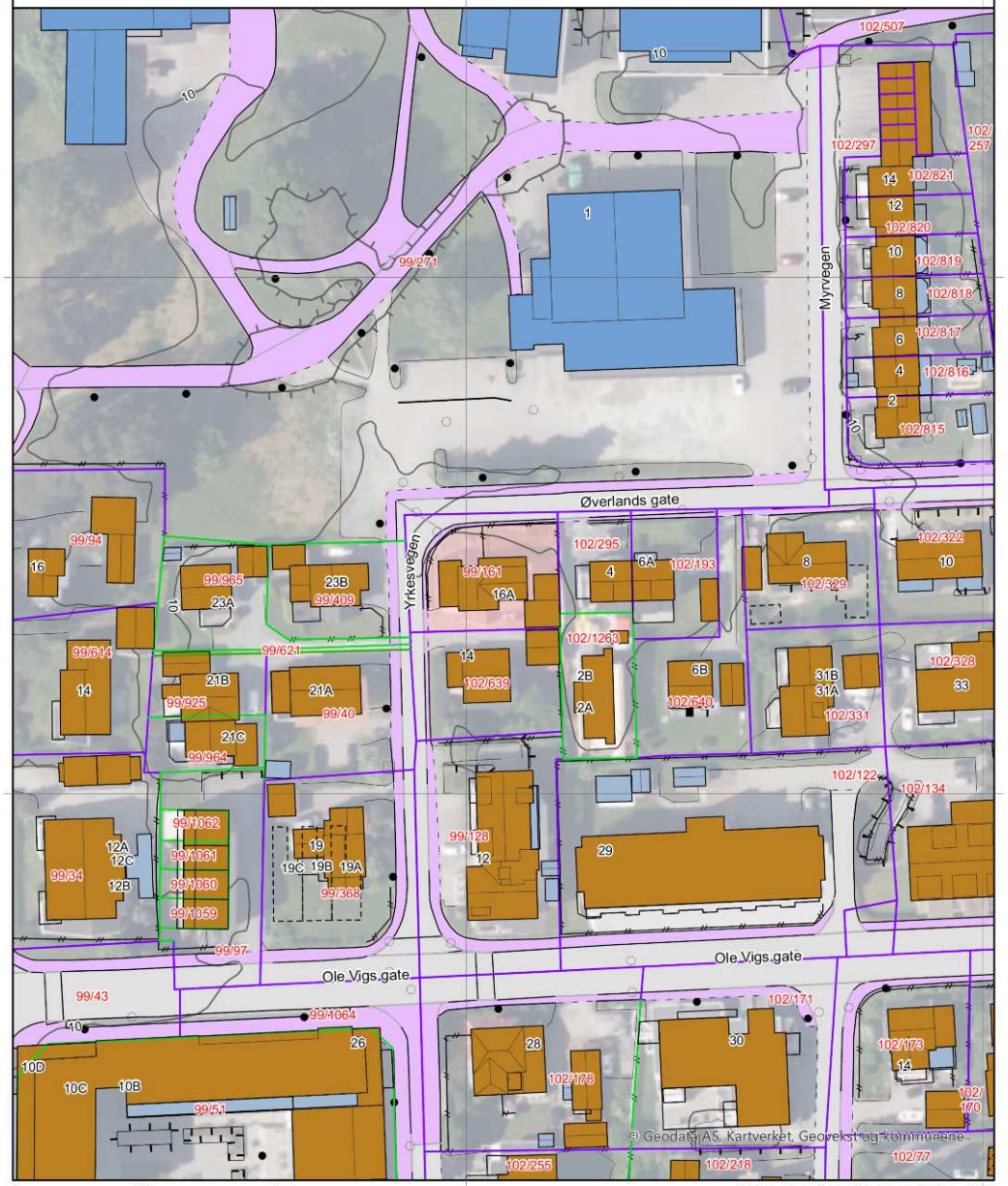
ambita

Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/99/161/0/0

Eiendomsgrenser
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.5.2026



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.

ambita

Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/99/161/0/0

Eiendomsgrenser
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 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

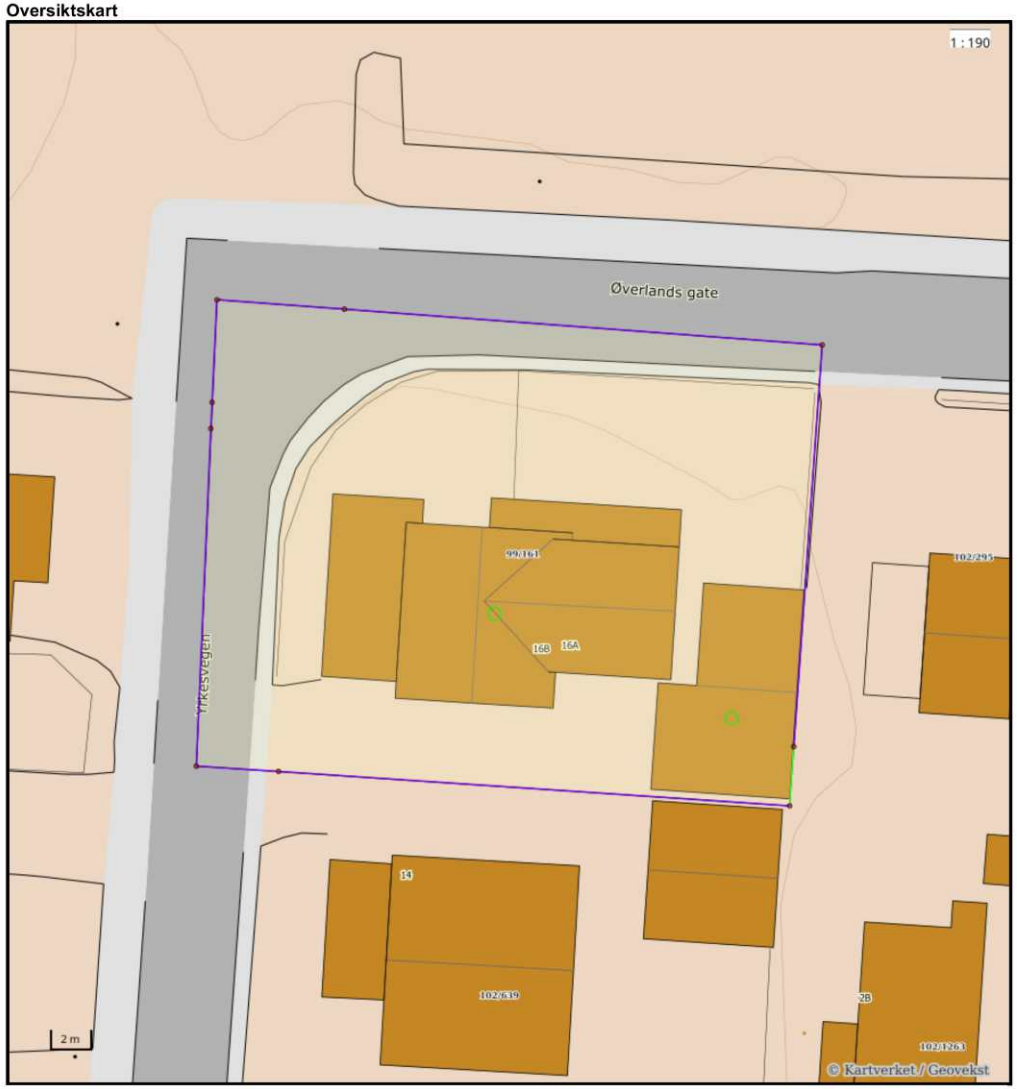
Høydekurver

- 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

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

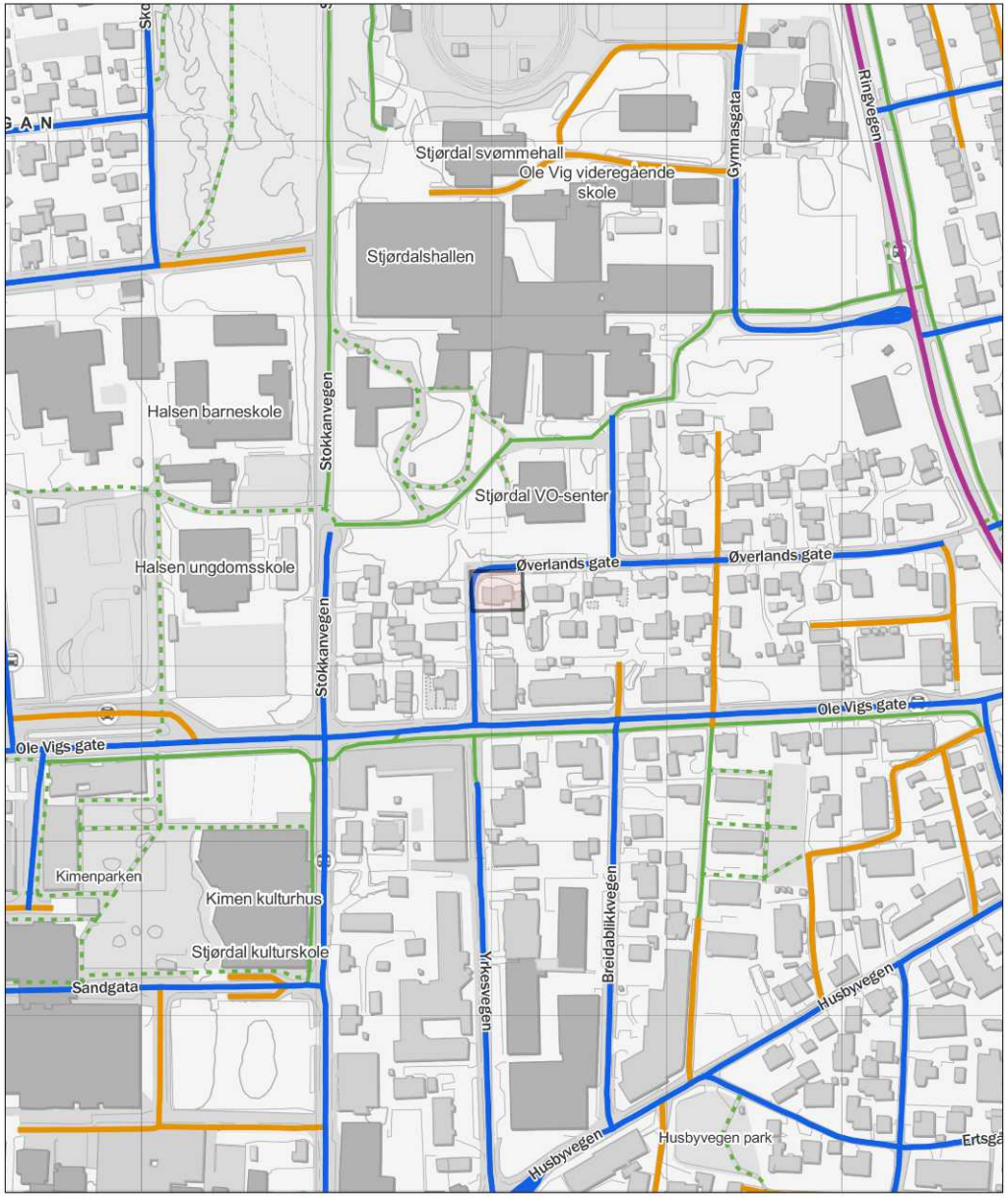
Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vegstatuskart

Kommune: Stjørdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 99/161/0/0
Adresse: Yrkesvegen 16A, 7500 STJØRDAL

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27/05/2026



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

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

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: 50260183 / Lise Alstad, tlf. 924 58 557
Yrkesvegen 16 A, 7500 Stjørdal.
Gnr. 99, Bnr. 161, 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 16 500,- 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: 50260183
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.06.2026

EiendomsMegler 1

Lise Alstad
Eiendomsmegler/Salgsleder

924 58 557
anne-lise.alstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no