

Velkommen til

Fagerlia 8, 7507 Stjørdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fagerlia 8
7507 Stjørdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 090 000,-
Omkostninger	kr	103 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 193 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 193 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1968
BRA/BRA-i	205 / 158 m²
Soverom	4

Energimerke G

Eiendomsmegler 1 ved Andreas Herjuan presenterer Fagerlia 8, en tiltalende og innholdsrik enebolig med populær og familievennlig beliggenhet.

Egenskaper verdt å fremheve:
- Meget romslig og innbydende stue på 39 kvm.
- Innholdsrik og praktisk planløsning.
- 4 soverom av gode størrelser.
- Terrasse med svært gode solforhold.
- Garasje og god parkeringsplass.
- Nærhet til naturskjønne omgivelser.
- Familievennlig beliggenhet.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Andreas Herjuan
Salgsleder/ Eiendomsmegler

+47 954 75 171
andreas.herjuan@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fagerlia 8, 7507 Stjørdal

Registerbetegnelse
Gnr. 96, Bnr. 36, Stjørdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 090 000,-
Omkostninger	kr	103 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 193 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 193 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 208 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 102 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 103 340,- 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 13 420,- pr. år 2025
Kommunale avgifter innebærer:
- Vann på kr 5910,-.
- Avløp på kr 7510,-.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

Renovasjon: kr 6 448.75,- pr. 2025

Areal
BRA - i: 158 m²
BRA - e: 47 m²
BRA totalt: 205 m²
TBA: 49 m²
GUA: 206.00 m²
ALH: 1.00 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
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 906 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1968 Påbygget i 1994 ifølge takstmann.

Innhold
Enebolig
Primærrom:
1. etasje: 2 stuer, kjøkken, 5 soverom, gang, 2 bad, entre.
Sekundærrom:
Kjeller: 4 boder.
Garasje
Sekundærrom:
1. etasje: Garasje.

Standard
Enebolig
Kjeller
Bod 1: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Trapp.

Bod 2: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling.

Bod 3: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling.

Bod 4: Støpt gulv, og pusset overflate og panel på vegger. Panel i himling. Bereder, stoppekran og vannmåler.

1. etasje
Stue 1: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Varmepumpe. Utgang til terrasse.

Stue 2: Teppe på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling.

Kjøkken: Parkett på gulv og glassplater over benkeplate. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn, kjølehjørne og oppvaskmaskin, vannstoppesystem og komfyrvakt.

Soverom 1: Teppe på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Belegg på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Soverom 4: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess og luke til kaldloft i himling. Gulvvarme.

Soverom 5: Belegg på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Utgang til balkong.

Gang: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Garderobeskap, trapp og sikringsskap.

Bad 1: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc og innfellbare dusjdører.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.

Entre: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Garasje
1. etasje
Garasje: Støpt gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Leddport i tre og mekanisk portåpner.

Beliggenhet
Eiendommen befinner seg i et rolig og tilbaketrukket område sentralt på Stjørdal. Herfra har du umiddelbar nærhet til flotte turstier like ved, og blant annet 18-hulls golfbane og skiløyper på vinteren. Du har gangavstand til barnehager og skoler for alle aldre som gjør dette til et svært attraktivt og barnevennlig område. Du finner også diverse idrettsanlegg og lekeplass for barn like ved eiendommen. Stjørdal sentrum er kun en liten kjøretur unna, hvor du finner alt du måtte ha behov for.

Adkomst
Følg E6 nordover mot UNO-X på Stjørdal og ta til høyre i rundkjøringen. Følg veien bort til neste rundkjøring og ta til høyre på Ringveg nord, deretter ta tredje avkjørsel opp Stokkanvegen i neste rundkjøring. Følg veien i ca. 850 meter og sving til venstre. Etter ca. 180 meter og ta til høyre opp Fagerlia. Fortsett oppover til du kommer til Stjørdal golfbane og ta til høyre. Du vil få boligen på din høyre side.

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

Byggemåte
Enebolig
Enebolig er oppført i én etasje over kjeller og krypkjeller. Bygningen er oppført med støpt plate på mark, støpt ringmur i betong og grunnmur i støpt betong. Fasader er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Garasje
Garasje er oppført i én etasje. Bygningen er oppført med støpt plate på mark og ringmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein.

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 innflyttingstillatelse fra 13.07.1968.

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.

Det foreligger søknad om oppføring av tilbygg for eiendommen fra 01.07.1994.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Stjørdal kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Stjørdal kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Garasje er ikke omsøkt Stjørdal kommune. Kjøper overtar ansvar og evt. risiko tilknyttet dette.

Det foreligger melding om oppføring av inngangsparti 30.08.89.

Oppvarming
- Elektrisitet
- Varmepumpe

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. 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 939 324,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 757 295,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Runar Andreassen og Silje Katrine Andreassen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3902
Dato: 26.07.1967
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Utdrag fra tilstandsrapport:
Det foreligger godkjente byggmeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger tegninger datert 06.01.1966 og 01.07.1994.
Tegninger fra 1994 viser tilbygg. Tegninger fra 1966 viser opprinnelig bolig.
Det er avvik på tegninger fra 94 opp mot dagens bruk av boligen. Byggemeldt bod og kontor er i dag benyttet som soverom. Bod er

en tilleggsdel og bruksendringen er søknadspliktig.
Tegninger fra 1966 stemmer med dagens bruk av opprinnelig del, men en liten endring der soverom i dag er stue. I kjeller er det 2 kjellerrom på tegning som ikke er utgravd. Disse rommene er i dag utgravd og benyttet som boder. Delen i kjelleren som er utgravd på tegning er krypkjeller/blindkjeller.
kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Kfr oppdragsansvarlig.

Nyere håndverkstjenester:
- Montering av varmepumpe i 2021.
- Ildsted fjernet i 2022 og pipe blendet med logg.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
? Ja
Noen små sprekker i flisene i dusjen på det eldste badet. Denne dusjen har inne vært i bruk.
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?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Stjørdal Rør AS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp rør og kobling for vaskemaskin på det eldste badet.
2.Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Hegra byggservice
Beskrivelse av arbeidet: Gjestebad pusset opp av tidligere eier. Lagt nytt gulv med varmekabler og våtromspanel.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
? Nei, ikke som jeg kjenner til.

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
? Ja
Lekkasje i blytetningsplate rundt pipe under forrige eiers boperiode.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Skaden ble utbedret og tettet av forrige eier. Usikker på årstall.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
? Ja
Tendenser til fuktig luft i grovkjeller. Dette har ikke vært et problem når vi har brukt en enkel avfukter.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til.

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
? Ja
Det har hendt at det har kommet inn mus på loft og i kjeller enkelte år. De har kjapt blitt eliminert ved hjelp av feller. Ikke vært et utbredt problem.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til.

TEKNISKE INSTALLASJONER
14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
? Ja
Tett avløpsrør som et resultat av feil type dopapir (resirkulert).
Ikke vært et problem etter spyling av rør og skift av dopapir type.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Norske Voav Teknikk
Beskrivelse av arbeidet: Spyling av rør.

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?: 2021
Firmanavn: Grønn Energi
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn varnepumpe.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Ildsted fjernet, satt inn blendingslokk.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
? Ja

Nedgravd oljetank
Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
? Ja
Vedtak fra Stjørdal kommune om tillatelse til å ha nedgravd oljetank på tomt innvilget 06.12.2021. Oljetank rengjort og gassmålt av Børstad Transport 09.06.2021 og etter dette fylt med lecakuler.

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?: 2021
Firmanavn: Vintervoll AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs for vaskemaskin og tørketrommel bad. Ny kurs for varmepumpe utenfor stue. Ombygging til trådløs dimmer taklampe stue. Bytte til dimmer taklampe spisestue.

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
Opprinnelig byggeår er 1968, tidligere eier har bygget ut i 1994.
Garasje oppført i 1995.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
? Ja. Papirer foreligger hos kommunen.

GENERELT
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (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.

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 08-04-2025 av Anders Tannvik 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):
Utvendige trapper:
Det er etablert trapp fra terrasse og fra balkong.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Trapp tilhørende balkong mangler rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater,trepanel og himlingsplater.
Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Det er avvik:
Parkett på stue har sprekker og løs laminering. Det bemerkes ved pipe at gulvet svikter i enkelte områder. Innvendig tak ved pipe har svellinger og sprekker i overflaten. Det opplyses om at dette er fra tidligere vannlekkasje rundt pipe som er utbedret av forrige eier.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
For å lukke avviket må det skiftes parkett og foretas tiltak på himling.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold:
Boligen ligger på en relativt flat tomt med skråning på nedsiden.
Det er opparbeidet plen og gruslagt gårdsplass.
Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Det registreres mot nord at terrenget heller inn mot grunnmuren noe som øker fuktbelastningen på kjelleren.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer. Terrenget bør justeres slik at det er tilfredsstillende fall fra grunnmur. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
UTVENDIG
Taktekking:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takstige. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik:
Ved kontroll av taktekking registreres det mosegrodde overflater og at enkelte takstein er knekte.
Ved kontroll av kaldloft er det registrert at undertak over stue ikke er klemt på en taksperre. Det er ikke foretatt kontroll av overlapp.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Med de registrerte forhold nærmer tidspunktet for å skifte tak seg.
Mosegrodde overflater vil øke slitasjen på takstein og føre til at det blir utettheter.
Knekte takstein bør skiftes for å hindre påkjenning på undertaket da tettheten er usikker.
Ved skifte av taktekking bør det etableres nytt undertak.

Nedløp og beslag:
Kontrollen er gjennfomført fra bakkenivå og takstige. Alle beslag og overganger er derfor ikke kontrollert og vurdering basert på alder.
Beslag, nedløp og renner i behandlet stål.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:
Beslag, renner og nedløp fremstår med slitasje da det er avskallende overflatebehandling.
Vindskier har tegn til råteskader.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Vindskier anbefales skiftet. Øvrige beslag, renner og nedløp bør skiftes i forbindelse med oppgradering av taktekking.

Takkonstruksjon / Loft:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det er adkomstmuligheter til kaldloft via luke i tak på soverom og luke i vegg i gang ved soverom/stue. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er avvik:
Ved kontroll på kaldloft er det påvist eldre fuktskjolder i undertak da spesielt rundt pipe og gjennomføringer i tak. Forholdet er på

befaringsdag tørt og
selger opplyser om at tidligere eier har gjort tiltak da det har vært lekkasje rundt pipe/ beslag.
Det er svertesopp i undertak og stedvis muggsopp.
Lufting av kaldloft er begrenset til ventiler i gavlvegger. Dette er ikke tilfredsstillende. Det er etablert "raftepapp" med spalte, men grunnet isolasjon er spaltene i hovedsak presset sammen og tett. Det er påvist avføring av mus.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er utett fuktsperre mellom oppvarmet rom og kaldloft. Lufting av kaldloft bør utbedres for å hindre videre dannelse av svertesopp og muggsopp. Kaldloft bør jevnlig observeres for å avdekke eventuelle lekkasjer. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang av mus.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Det er i kjeller koblet glass fra byggeår.
I hovedetasje er det 2-lags glass fra 80-tallet og nyere vindu på kjøkken.
Vinduer fremstår med slitasje i karmer og tetting.
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.
• Det er avvik:
Vinduer fra byggeår har nådd en høy alder og har slitasje i karmer og pakninger. Risikoen for punktering øker med tiden som kommer og tiltak kan bli
påkrevet. Vinduer i kjeller er enkle kobla vindu fra byggeår med høy slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må påregnes vedlikehold av vinduer samt at enkelte vinduer har behov for justering.

Dører:
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdører i tre.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist at ytterdør er utett mellom karm og dørblad.
Terrassedør på stue har svært høy slitasje med oppsprukket utvendig kledning.
Balkongdør har slitasje i overflatebehandlingen og oppsprukket kledning.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Det må påregnes at ytterdør og terrassedør må skiftes ut for å lukke avviket.
Balkongdør har behov for vedlikehold.

Balkong:
Det er oppført en balkong på pilarer med trebjelkelag og terrassebord.

Adkomst via utvendig trapp og fra soverom.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:
Rekkverket måles til 91cm noe som er lavere enn dagens forskriftskrav på 100cm.
Rekkverk og terrassedekke fremstår med slitasje i overflatebehandling og har oppsprukket trevirke.
Pilarer har skjevheter.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Balkong må vedlikeholdes. Det er ikke krav om å øke rekkverkshøyden opp til dagens forskriftskrav.

Terrasse og platting:
Terrasse oppført på pilarer med trebjelkelag og terrassegulv.
Det er adkomst til terrasse via utvendig trapp, terreng og fra stue.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:
Rekkverket måles til 77cm noe som er lavere enn dagens forskriftskrav.
Terrassedekke er underdimensjonert for dette type bjelkelag. Det er registrert svikt mellom bjelker.
Dekke og rekkverk fremstår med slitasje og manglende vedlikehold.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
Vedlikehold av terrasse må påregnes. Det bør vurderes å øke størrelsen på terrassebord for å unngå svikt mellom bjelker. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt kontroll av undersiden av terrassen grunnet manglende adkomst. Det bør derfor etableres adkomst for videre undersøkelser.

Etasjeskille / gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Deler av boligen har betongdekke.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:
Ved nivillering av stue registreres det et retningsavvik på 24mm gjennom hele rommet.
Det bemerkes vibrasjoner i gulv på stue og stedvis knirk i gulv.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.
Pipe er i dag blendet på stue og ikke i bruk.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Pipa er fra byggeår og har nådd en høy alder.
Det er ikke foretatt en nærmere vurdering av pipe da denne ikke er i bruk.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør foretas nærmere undersøkelser av det lokale brann og feiervesen før pipe tas i bruk.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det registreres saltutslag på vegger og gulv noe som indikerer en viss fuktgjennomgang i mur og gulv.
Det er ved utvendig kontroll ikke påvist fuktsikring mot grunnmur og boligen er oppført på et tidspunkt der det ikke var vanlig å etablere fuktsikring mot
grunn under betonggulv.
Registrerte forhold vurderes å være grunnet drenering med dårlig funksjon samt fuktopptrekk fra grunnmasser(kapillæropptrekk).
Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Det registreres saltutslag på vegger og gulv.
Dagens eiere har etablert avfukter i kjeller samt varme for å redusere fuktigheten.
Kjelleren bør kun benyttes til lagring av ikke fuktømfintlige varer for å hindre skader på inventar.
Oppgradering av drenering vil nødvendigvis ikke fjerne fuktproblematikken i kjelleren grunnet kapillæropptrekk.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Krypkjeller med fjell som grunnmasse.

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn noe som kan være utfordrende med tanke på gulv/ grunnmasse.
Ventileringen av krypkjelleren er begrenset.
Ved fuktmåling i treverk er det registrert en fuktkvotevekt (%) på 16,6%.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende ventilering og fuktsikring mot grunn.
Krypkjellere er ofte en skadeutsatt konstruksjon og bør jevnlig observeres.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. dør ved mellomstue tar i karm. dør til soverom tar i karm dør til entre tar i karm.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM
Overflater vegger og himling:
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Årstall: 1996 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det registreres i dusjsone at enkelte fliser har bom.
Flisfuger er oppsprukket. Vindu er plassert over badekar uten beskyttelse mot vannsøl. Vinduet er ikke fuktbestandig. Vindu og silikonfuger har svertesopp.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Bom/ oppsprukket flisfuge kan indikere bakenforliggende skader og bør kontrolleres jevnlig.
Badet står foran en oppgradering med bakgrunn i registrerte forhold og alder.
I påvente av oppgradering bør det installeres et dusjkabinett.

Overflater gulv:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:
Det registreres ved nivillering av gulv at baderomsgulvet er relativt flatt. Det bemerkes at overflater er ujevne. Nesten hele gulvet har bom og enkelte fliser har løsnet fra underlaget samt noen fliser er sprukket. Flisfuger er oppsprukket og løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Våtrommet bør oppgraderes. Med bakgrunn i omfattende bomlyd og løse fliser settes det TG-3.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er ved kontroll av sluk ikke påvist type tettesjikt da det er benyttet en slukforhøyer.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Badet står foran en oppgradering der alle bygningsdeler bør skiftes ut.

Sanitærutstyr og innredning:
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,badekar,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.
Det er svelling i dører til servantskap.
Servant har krakeleringer.
Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekk.
Det er ved bruk av papir ikke påvist tilfredsstillende sug i avtrekkskanal.
Det er tilluft via ventil på vindu og under dør.
Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Overflater vegger og himling:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Årstall: 2005 kilder: Egenerklæring
Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
Det registreres i dusjsone at baderomsplater har tegn til fuktskade i nedre del av en skjøt.
Silikonfuger har svertesopp og fugen er for liten slik at platen er delvis ubeskyttet i nedkant.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør foretas utskiftning av silikonfuger.

KJØKKEN
Overflater og innredning:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det registreres på fronter ved kjøkkenvask at det er mindre svellinger.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
For å lukke avviket må forholdet utbedres.

TEKNIGSKE INSTALLASJONER
Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er etablert rør i rør til kjøkken og bad fra 2015.
Stoppekran er plassert i kjellerbod med vannmåler.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør er tilkoblet soilrør(stål) i krypkjeller.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er ukjent årstall på varmtvannstank.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:
- Se informasjon i tilstandsrapport.

TOMTEFORHOLD
Fuktsikring og drenering:
Drenering fra byggeår 1968
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
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.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Det er ved utvendig kontroll ikke registrert utvendig fuktsikring. I kjeller registreres det saltutslag på vegger noe som indikerer at drenering har en begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Redrenering av boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det bemerkes at mur mot gårdsplass har skjevheter og at det er en åpning mellom 2 grunnmurer som er tildekket av panelbord på utsiden.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Nærmere undersøkelser av grunnmur anbefales, Skjøt mellom grunnmurene bør gjenpusses for å hindre fuktinntregning og frostsprengning.

Utvendig vann og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av betong og er fra 1968. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1968. Det
er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Det er avvik:
Det er opplyst i egenerklæring at det tidvis har vært tette avløp.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tiltak: Nærmere undersøkelser og vurdering av tiltak anbefales.

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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: 31.03.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 08.04.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Andreas Herjuan
Salgsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 954 75 171
Epost: andreas.herjuan@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




HYSJ
VÆR S ILLE
HØRER DU
LYDEN
AV MEG
SOM HEIER
PÅ DEG
THINK
OUTSIDE
THE BOX






THINK
OUTSIDE
THE BOX






EN SKISKEVIS
DIGG KOKEBOK
SIEMENS




Miele


40










Verden





















Fagerlia 8

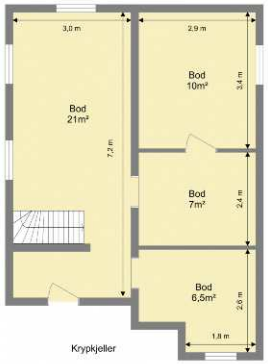
1. Etasje



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.

Fagerlia 8

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.

FAGERLIA 8

Nabolaget Stokkan - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Fagerlia	Linje 90	6 min 0.4 km
Stjørdal stasjon	Linje F7, R60, R70	6 min 3.2 km
Trondheim Værnes		9 min

SKOLER

Fosslia skole (1-7 kl.)	459 elever, 23 klasser	19 min 1.4 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	445 elever, 34 klasser	19 min 1.5 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	318 elever, 24 klasser	6 min 2.9 km
Ole Vig videregående skole	82 klasser	7 min 3.3 km
Aglo videregående skole	8 klasser	14 min 11.4 km

«Relativt nært sentrum, fin utsikt og nært utfartsterreng og golfbane.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

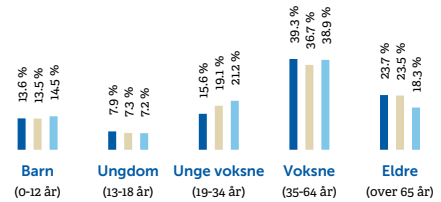
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stokkan	1 215	515
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Espira Stjørdal (1-5 år)	83 barn	17 min 1.2 km
Fosslia barnehage (1-5 år)	58 barn	19 min 1.4 km
Tussilago barnehage (0-5 år)	41 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Holmen	PostNord	5 min 2.7 km
Rema 1000 Husbyfaret	Post i butikk, PostNord	6 min 2.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

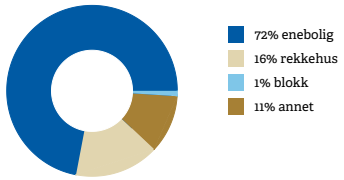
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

SPORT

Fosslia skole	Aktivitetshall, ballspill	17 min 1.2 km
Dullumsgryta aktivitetsplass	Ballspill	18 min 1.4 km
Impulse Treningssenter Stjørdal		6 min
Hit Padel Stjørdal		6 min

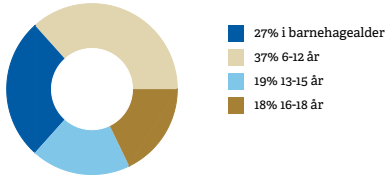
BOLIGMASSE



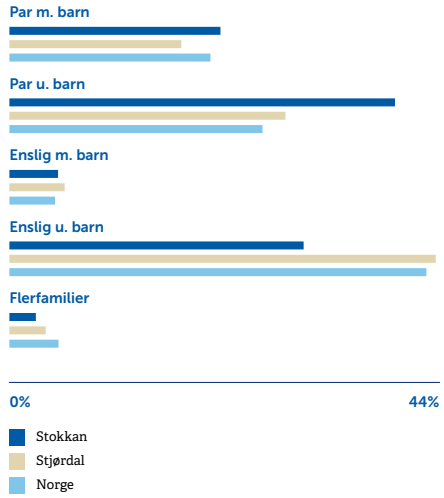
VARER/TJENESTER

Sjøsiden	5 min
Boots apotek Stjørdal	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

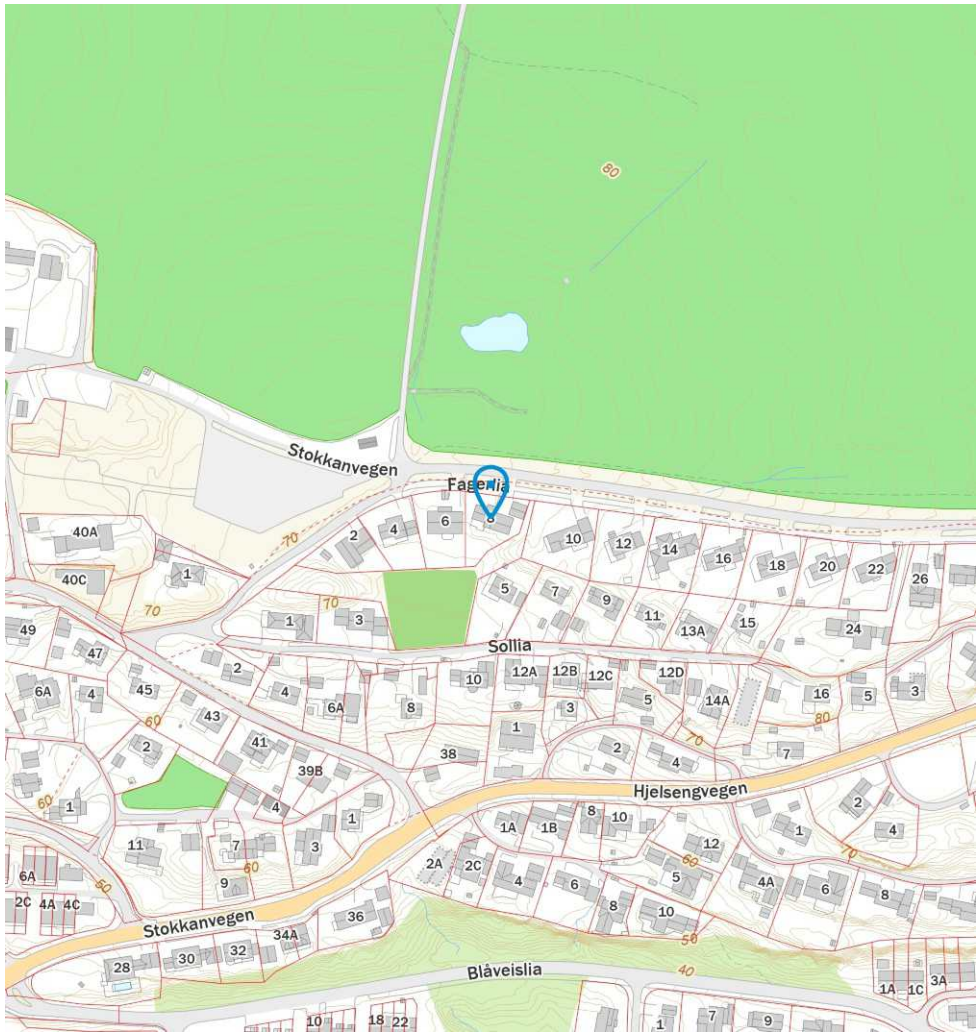


SIVILSTAND

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

bankID SIGNERT 31.03.2025 Andreassen, Silje Katrine
bankID SIGNERT 31.03.2025 Andreassen, Runar

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

Runar Andreassen

Silje Katrine Andreassen

Boligen

Fagerlia 8
7507 Stjørdal

5035-96/36/0/0

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

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Noen små sprekker i flisene i dusjen på det eldste badet. Denne dusjen har inne vært i bruk.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Stjørdal Rør AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp rør og kobling for vaskemaskin på det eldste badet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Hegra byggservice

   Beskrivelse av arbeidet: Gjestebad pusset opp av tidligere eier. Lagt nytt gulv med varmekabler og våtromspanel.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Lekkasje i blytetningsplate rundt pipe under forrige eiers boperiode.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Skaden ble utbedret og tettet av forrige eier. Usikker på årstall.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller 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?

• **Ja**

Tendenser til fuktig luft i grovkjeller. Dette har ikke vært et problem når vi har brukt en enkel avfukter.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Det har hendt at det har kommet inn mus på loft og i kjeller enkelte år. De har kjapt blitt eliminert ved hjelp av feller. Ikke vært et utbredt problem.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Tett avløpsrør som et resultat av feil type dopapir (resirkulert).
Ikke vært et problem etter spyling av rør og skift av dopapir type.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Norske Voav Teknikk
   Beskrivelse av arbeidet: Spyling av rør.

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?
• 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?:** 2021
   Firmanavn: Grønn Energi
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn varnepumpe.

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Ildsted fjernet, satt inn blendingslokk

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• Ja

Nedgravd oljetank

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
• Ja

Vedtak fra Stjørdal kommune om tillatelse til å ha nedgravd oljetank på tomt innvilget 06.12.2021.
Oljetank rengjort og gassmålt av Børstad Transport 09.06.2021 og etter dette fylt med lecakuler.

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?: 2021
Firmanavn: Vintervoll AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs for vaskemaskin og tørketrommel bad. Ny kurs for varmepumpe utenfor stue. Ombygging til trådløs dimmer taklampe stue. Bytte til dimmer taklampe spisestue.

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

Opprinnelig byggeår er 1968, tidligere eier har bygget ut i 1994.
Garasje oppført i 1995.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• Ja

Papirer foreligger hos kommunen.

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 den ligger i et fareområde?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Enebolig
Fagerlia 8 , 7507 STJØRDAL
STJØRDAL kommune
gnr. 96, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 01.04.2025 **Rapportdato:** 08.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21411-1221 **Referansenummer:** BT6650

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS **Vår ref:** Anders

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 er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringsselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

Rapportansvarlig

Anders Tannvik
Uavhengig Takstingeniør
at@tft.no
919 13 498

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Fagerlia 8 , 7507 STJØRDAL
Gnr 96 - Bnr 36
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.

Beslag, nedløp og renner i behandlet stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdører i tre.

Det er oppført en balkong på pilarer med trebjelkelag og terrassebord.
Terrasse oppført på pilarer med trebjelkelag og terrassegulv.
Det er adkomst til terrasse via utvendig trapp, terreng og fra stue.
Det er etablert trapp fra terrasse og fra balkong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater,trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Deler av boligen har betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.
Kjeller: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert tretrapp til kjeller og mellom plan inne i boligen.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,badekar,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad 2
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er etablert rør i rør til kjøkken og bad fra 2015.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler på vindu og åpningsvindu.
Det er installert varmepumpe på stue i 2021.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskapet er plassert i gang med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering fra byggeår 1968
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Boligen ligger på en relativt flat tomt med skråning på nedsiden.
Det er opparbeidet plen og gruslagt gårdsplass.
Utvendige avløpsrør er av betong og er fra 1968. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1968.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger datert 06.01.1966 og 01.07.1994

Tegninger fra 1994 viser tilbygg. Tegninger fra 1966 viser opprinnelig bolig.

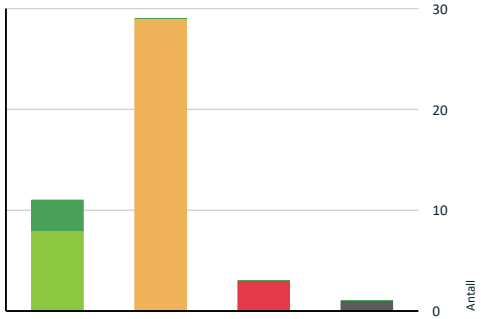
Det er avvik på tegninger fra 94 opp mot dagens bruk av boligen. Byggemeldt bod og kontor er i dag benyttet som soverom. Bod er en tilleggsdel og bruksendringen er søknadspliktig.

Tegninger fra 1966 stemmer med dagens bruk av opprinnelig del, men en liten endring der soverom i dag er stue.

I kjeller er det 2 kjellerrom på tegning som ikke er utgravd. Disse rommene er i dag utgravd og benyttet som boder. Delen i kjelleren som er utgravd på tegning er krypkjeller/blindkjeller.

Sammendrag av boligens tilstand

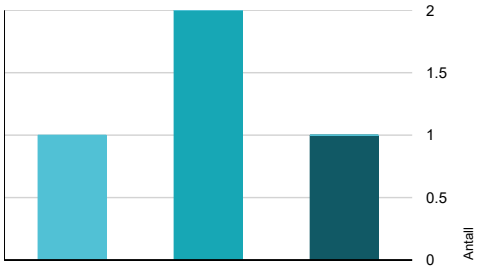
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



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

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

- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Krypkjeller - 2 — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkong — Gå til side
- Utvendig > Terrasse og platting — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side

Fagerlia 8 , 7507 STJØRDAL
Gnr 96 - Bnr 36
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard
Enebolig er oppført i én etasje over kjeller og krypkjeller. Bygningen er oppført med støpt plate på mark, støpt ringmur i betong og grunnmur i støpt betong. Fasader er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takstige.

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

Ved kontroll av taktekking registreres det mosegrodde overflater og at enkelte takstein er knekte.

Ved kontroll av kaldloft er det registrert at undertak over stue ikke er klemt på en taksperre. Det er ikke foretatt kontroll av overlapp.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Med de registrerte forhold nærmer tidspunktet for å skifte tak seg.
Mosegrodde overflater vil øke slitasjen på takstein og føre til at det blir utettheter.
Knekte takstein bør skiftes for å hindre påkjenning på undertaket da tettheten er usikker.

Ved skifte av taktekking bør det etableres nytt undertak.

TG 2 Nedløp og beslag

Kontrollen er gjennfomført fra bakkenivå og takstige. Alle beslag og overganger er derfor ikke kontrollert og vurdering basert på alder.

Beslag, nedløp og renner i behandlet stål.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Beslag, renner og nedløp fremstår med slitasje da det er avskallende overflatebehandling.
Vindskier har tegn til råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Fagerlia 8 , 7507 STJØRDAL
Gnr 96 - Bnr 36
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Vindskier anbefales skiftet.
Øvrige beslag, renner og nedløp bør skiftes i forbindelse med oppgradering av taktekking.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

Det bemerkes at det er benyttet museklosser bak overliggere.
Dette medfører til redusert lufting av veggkonstruksjon da det ofte er for tett mellom bordene.
Det er kun foretatt en stikkontroll av dette.

Det er påvist råteskader i kledning ved terrassedør.

Overflater fremstår med manglende vedlikehold, kledning har oppsprukket trevirke og slitt overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av utvendige fasader der enkelte kledningsbord må skiftes.
Det bør etableres tilfredsstillende lufting på hele veggkonstruksjonen for god ventilering av vegg/ kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Det er adkomstmuligheter til kaldloft via luke i tak på soverom og luke i vegg i gang ved soverom/stue.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Ved kontroll på kaldloft er det påvist eldre fuktskjolder i undertak da spesielt rundt pipe og gjennomføringer i tak. Forholdet er på befaringsdag tørt og selger opplyser om at tidligere eier har gjort tiltak da det har vært lekkasje rundt pipe/ beslag.

Det er svertesopp i undertak og stedvis muggsopp.

Lufting av kaldloft er begrenset til ventiler i gavlvegger. Dette er ikke tilfredsstillende. Det er etablert "raftepapp" med spalte, men grunnet isolasjon er spaltene i hovedsak presset sammen og tett.

Det er påvist avføring av mus.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er utett fuktsperre mellom oppvarmet rom og kaldloft.
Lufting av kaldloft bør utbedres for å hindre videre dannelse av svertesopp og muggsopp.

Kaldloft bør jevnlig observeres for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang av mus.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Det er i kjeller koblet glass fra byggeår.
I hovedetasje er det 2-lags glass fra 80-tallet og nyere vindu på kjøkken.

Vinduer fremstår med slitasje i karmer og tetting.

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.
- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har nådd en høy alder og har slitasje i karmer og pakninger. Risikoen for punktering øker med tiden som kommer og tiltak kan bli påkrevet.

Vinduer i kjeller er enkle kobla vindu fra byggeår med høy slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av vinduer samt at enkelte vinduer har behov for justering.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist at ytterdør er utett mellom karm og dørblad.

Terrassedør på stue har svært høy slitasje med oppsprukket utvendig kledning.

Balkongdør har slitasje i overflatebehandlingen og oppsprukket kledning.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må påregnes at ytterdør og terrassedør må skiftes ut for å lukke avviket.
Balkongdør har behov for vedlikehold.

TG 2 Balkong

Det er oppført en balkong på pilarer med trebjelkelag og terrassebord.
Adkomst via utvendig trapp og fra soverom.

Vurdering av avvik:

Fagerlia 8 , 7507 STJØRDAL
Gnr 96 - Bnr 36
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverket måles til 91cm noe som er lavere enn dagens forskriftskrav på 100cm.

Rekkverk og terrassedekke fremstår med slitasje i overflatebehandling og har oppsprukket trevirke.

Pilarer har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Balkong må vedlikeholdes.
Det er ikke krav om å øke rekkverkshøyden opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Terrasse og platting

Terrasse oppført på pilarer med trebjelkelag og terrassegulv.
Det er adkomst til terrasse via utvendig trapp, terreng og fra stue.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverket måles til 77cm noe som er lavere enn dagens forskriftskrav.
Terrassedekke er underdimensjonert for dette type bjelkelag. Det er registrert svikt mellom bjelker.
Dekke og rekkverk fremstår med slitasje og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Vedlikehold av terrasse må påregnes.
Det bør vurderes å øke størrelsen på terrassebord for å unngå svikt mellom bjelker.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt kontroll av undersiden av terrassen grunnet manglende adkomst. Det bør derfor etableres adkomst for videre undersøkelser.

TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert trapp fra terrasse og fra balkong.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp tilhørende balkong mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater,trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Det er avvik:

Parkett på stue har sprekker og løs laminering. Det bemerkes ved pipe at gulvet svikter i enkelte områder.

Innvendig tak ved pipe har svellinger og sprekker i overflaten. Det opplyses om at dette er fra tidligere vannlekkasje rundt pipe som er utbedret av forrige eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det skiftes parkett og foretas tiltak på himling.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Deler av boligen har betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Ved nivillering av stue registreres det et retningsavvik på 24mm gjennom hele rommet.
Det bemerkes vibrasjoner i gulv på stue og stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.

Pipe er i dag blendet på stue og ikke i bruk.

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

Fagerlia 8 , 7507 STJØRDAL
Gnr 96 - Bnr 36
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Pipa er fra byggeår og har nådd en høy alder.
Det er ikke foretatt en nærmere vurdering av pipe da denne ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av det lokale brann og feiervesen før pipe tas i bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

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

Det registreres saltutslag på vegger og gulv noe som indikerer en viss fuktgjennomgang i mur og gulv.
Det er ved utvendig kontroll ikke påvist fuktsikring mot grunnmur og boligen er oppført på et tidspunkt der det ikke var vanlig å etablere fuktsikring mot grunn under betonggulv.

Registrerte forhold vurderes å være grunnet drenering med dårlig funksjon samt fuktopptrekk fra grunnmasser(kapillæropptrekk).

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

Det registreres saltutslag på vegger og gulv.
Dagens eiere har etablert avfukter i kjeller samt varme for å redusere fuktigheten.
Kjelleren bør kun benyttes til lagring av ikke fuktømfintlige varer for å hindre skader på inventar.

Oppgradering av drenering vil nødvendigvis ikke fjerne fuktproblematikken i kjelleren grunnet kapillæropptrekk.





TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krypkjeller med fjell som grunnmasse.
Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn noe som kan være utfordrende med tanke på gulv/ grunnmasse.
Ventileringen av krypkjelleren er begrenset.

Ved fuktmåling i treverk er det registrert en fuktkvotevekt (%) på 16,6%.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering og fuktsikring mot grunn.

Krypkjellere er ofte en skadeutsatt konstruksjon og bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



TG IU Krypkjeller - 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp til kjeller og mellom plan inne i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

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

dør ved mellomstue tar i karm.
dør til soverom tar i karm
dør til entre tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad oppført ved tilbyggets år 1996.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Fagerlia 8 , 7507 STJØRDAL
Gnr 96 - Bnr 36
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det registreres i dusjsone at enkelte fliser har bom.
Flisfuger er oppsprukket.

Vindu er plassert over badekar uten beskyttelse mot vannsøl. Vinduet er ikke fuktbestandig.

Vindu og silikonfuger har svertesopp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom/ oppsprukket flisfuge kan indikere bakenforliggende skader og bør kontrolleres jevnlig.

Badet står foran en oppgradering med bakgrunn i registrerte forhold og alder.
I påvente av oppgradering bør det installeres et dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:

Det registreres ved nivillering av gulv at baderomsgulvet er relativt flatt. Det bemerkes at overflater er ujevne.
Nesten hele gulvet har bom og enkelte fliser har løsnet fra underlaget samt noen fliser er sprukket. Flisfuger er oppsprukket og løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet bør oppgraderes.
Med bakgrunn i omfattende bomlyd og løse fliser settes det TG-3.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser løs flisfuge, flis på bilde er løs

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ved kontroll av sluk ikke påvist type tettesjikt da det er benyttet en slukforhøyer.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Badet står foran en oppgradering der alle bygningsdeler bør skiftes ut.





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,badekar,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er svelling i dører til servantskap.
Servant har krakeleringer.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Det er ved bruk av papir ikke påvist tilfredsstillende sug i avtrekkskanal.
Det er tilluft via ventil på vindu og under dør.

Vurdering av avvik:

Fagerlia 8 , 7507 STJØRDAL
Gnr 96 - Bnr 36
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
- Avtrekksystemet må utbedres.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



ETASJE > BAD 2

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det registreres i dusjsone at baderomsplater har tegn til fuktskade i nedre del av en skjøt.
Silikonfuger har svertesopp og fugen er for liten slik at platen er delvis ubeskyttet i nedkant.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør foretas utskiftning av silikonfuger.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

Det er etablert et fall til sluk på 20mm. Det er oppbrett ved dør og sluk er senket med 5mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er benyttet innebygd sisterne med safetybag.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Fagerlia 8 , 7507 STJØRDAL
Gnr 96 - Bnr 36
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres på fronter ved kjøkkenvask at det er mindre svellinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må forholdet utbedres.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekk fungerte ved en enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er etablert rør i rør til kjøkken og bad fra 2015.

Stoppekran er plassert i kjellerbod med vannmåler.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er tilkoblet soilrør(stål) i krypkjeller.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler på vindu og åpningsvindu.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er ukjent årstall på varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskapet er plassert i gang med automatsikringer. Det er foretatt oppgraderinger av el-anlegget siden byggeår og dagens eiere har etablert enkelte dimmere på stue/kjøkken.

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.
   0 Ukjent oppgraderingsår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæring for ny kurs til tørketrommel og montering av lamper i gang datert 14/4-2019.
   samsvarserklæring for ny installasjon av kjøkken med 3 nye kurser, downlights i tak, komfyrvakt. datert 4/5-2015

   Øvrige arbeider på el-anlegget har ikke samsvarserklæring.
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?
   Nei
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 tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Fagerlia 8 , 7507 STJØRDAL
Gnr 96 - Bnr 36
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

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 Med bakgrunn i ukjent historikk på el-anlegget i sin helhet bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll for en fullstendig kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Ledning til varmtvannstank er forlenget og koblet til med en ny stikk.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår 1968

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.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Det er ved utvendig kontroll ikke registrert utvendig fuktsikring.

I kjeller registreres det saltutslag på vegger noe som indikerer at drenering har en begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Redrenering av boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes at mur mot gårdsplass har skjevheter og at det er en åpning mellom 2 grunnmurer som er tildekket av panelbord på utsiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser av grunnmur anbefales, Skjøt mellom grunnmurene bør gjenpusses for å hindre fuktinntregning og frostsprengning.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger på en relativt flat tomt med skråning på nedsiden.
Det er opparbeidet plen og gruslagt gårdsplass.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det registreres mot nord at terrenget heller inn mot grunnmuren noe som øker fuktbelastningen på kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det er tilfredsstillende fall fra grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av betong og er fra 1968. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Det er opplyst i egenerklæring at det tidvis har vært tette avløp.

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

Fagerlia 8 , 7507 STJØRDAL
Gnr 96 - Bnr 36
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser og vurdering av tiltak anbefales.

TG 1 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1968.

Oljetank er nedgravd under terrasse og er sanert. Det foreligger dokumentasjon på sanering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

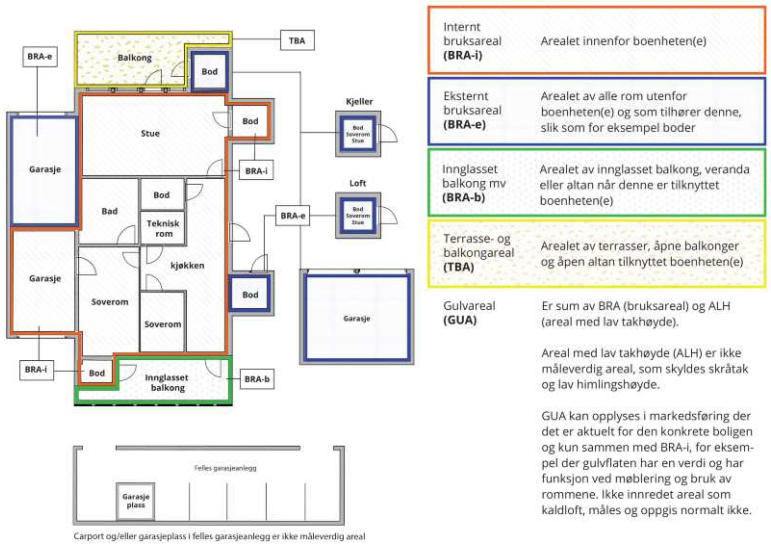
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fagerlia 8 , 7507 STJØRDAL
Gnr 96 - Bnr 36
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

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)
Etasje	158			158	49	1	159
Kjeller	47			47			47
SUM	**205**				**49**	**1**	**206**
SUM BRA	**205**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Bad 2, Entré, Gang, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Stue, Stue 2		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 06.01.1966 og 01.07.1994

Tegninger fra 1994 viser tilbygg. Tegninger fra 1966 viser opprinnelig bolig.

Det er avvik på tegninger fra 94 opp mot dagens bruk av boligen. Byggemeldt bod og kontor er i dag benyttet som soverom. Bod er en tilleggsdel og bruksendringen er søknadspliktig.

Tegninger fra 1966 stemmer med dagens bruk av opprinnelig del, men en liten endring der soverom i dag er stue.

I kjeller er det 2 kjellerrom på tegning som ikke er utgravd. Disse rommene er i dag utgravd og benyttet som boder. Delen i kjelleren som er utgravd på tegning er krypkjeller/blindkjeller.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montering av varmepumpe i 2021.

Ildsted fjernet i 2022 og pipe blendet med lokk.
Ny kurs vaskemaskin og tørketrommel bad, 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	158	47
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Anders Tannvik	Takstingeniør
	Silje Katrine Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	96	36		0	906.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fagerlia 8

Hjemmelshaver
Andreassen Runar, Andreassen Silje Katrine

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Garasje er oppført i én etasje. Bygningen er oppført med støpt plate på mark og ringmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein.

Vedlikehold
Det gjøres oppmerksom på at enkelte bordkledningsbord er skadet og det det er enkelte riss i betonggulv.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.03.2025		Innhentet		Nei
Plantegninger	25.03.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	02.04.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	02.04.2025		Fremvist		Nei
Standardbeskrivelse	02.04.2025		Innhentet		Nei
Byggemeldte tegninger	01.06.1966		Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg	01.07.1994		Gjennomgått		Nei
Innflyttingstillatelse	13.07.1968	Det er gitt innflyttingstillatelse.	Gjennomgått		Nei
Søknad om oppføring av tilbygg til bolig	22.09.1994	Det er gitt godkjenning til oppføring av tilbygg.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.04.2025	Det eksisterer ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse. Boligen er byggesøkt før 1998 og ferdigattest utstedes ikke.	Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

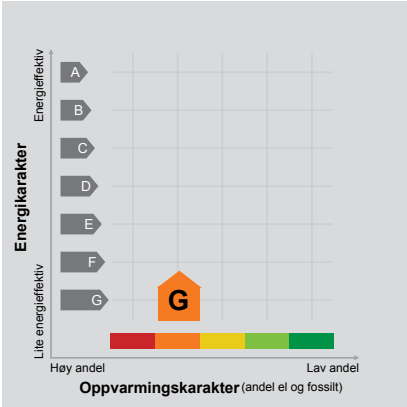
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerlia 8
Postnummer	7507
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185348059
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-101274
Dato	02.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	205
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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 sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Stjørdal kommune

Ledningskart

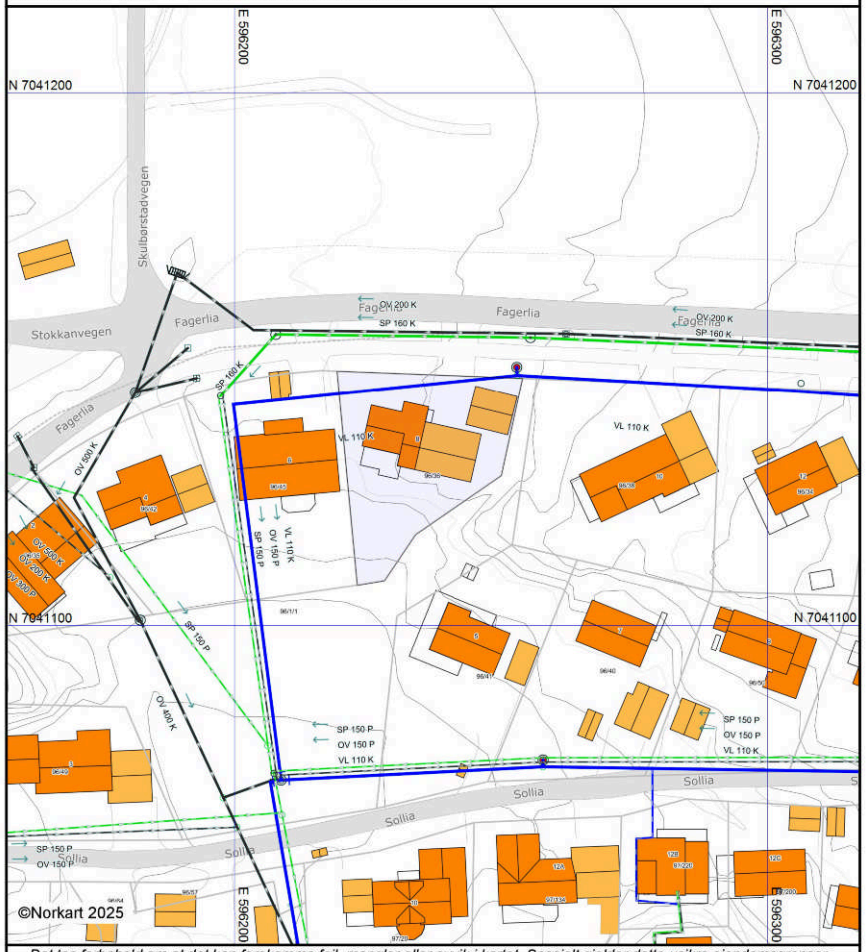
Eiendom: 96/36
Adresse: Fagerlia 8
Dato: 25.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

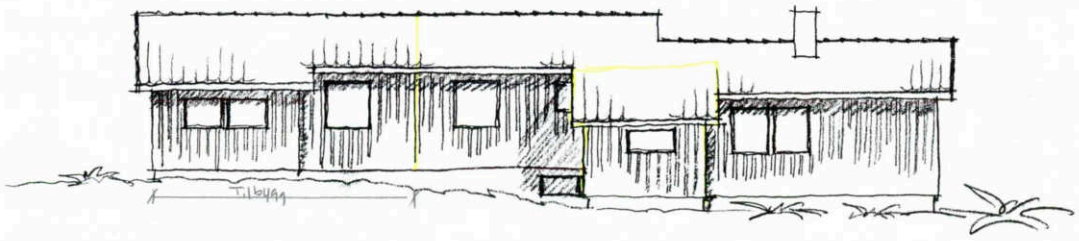
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

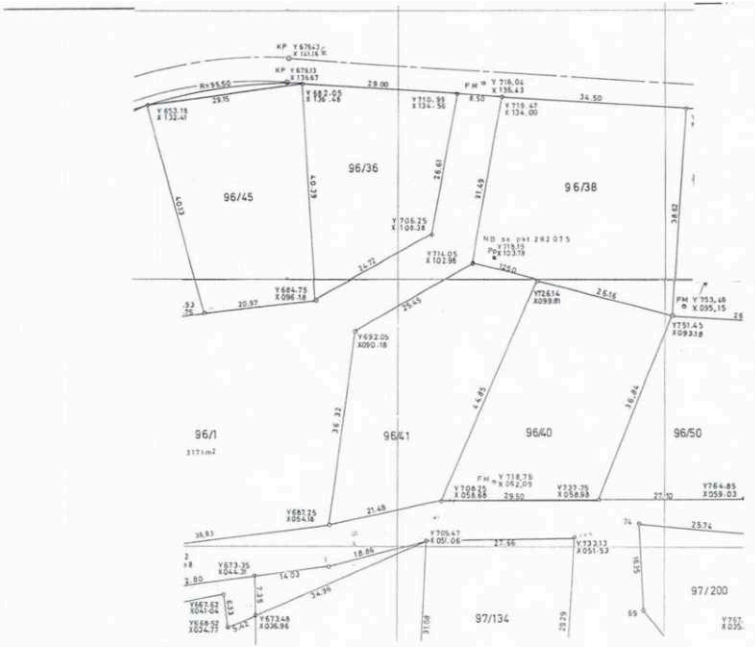
TILBYGG FOR SIGBJØRN STOKKE
STJØRDAL

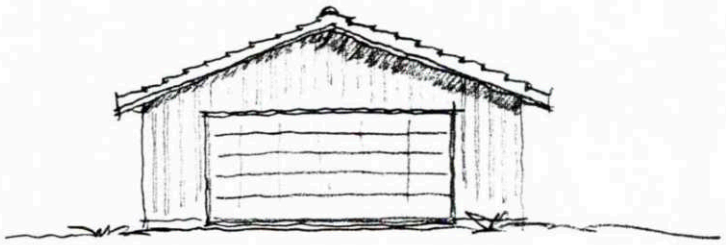


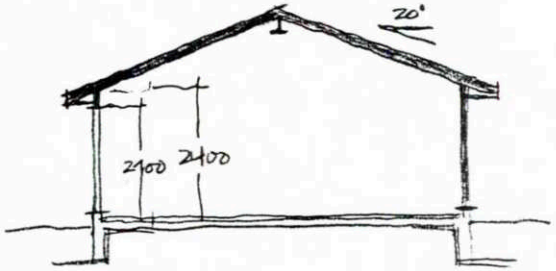


P.TRE EIENDOM AS

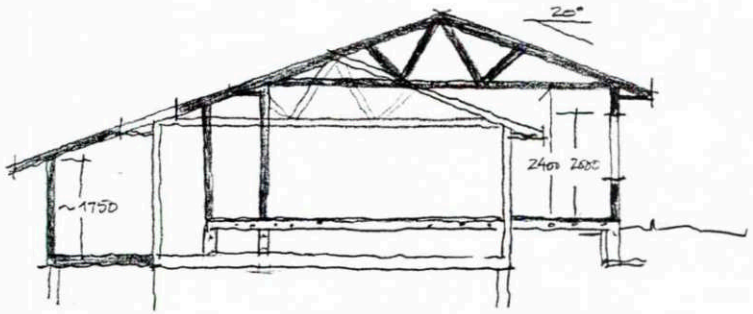
Tr.heim. 01.07.94





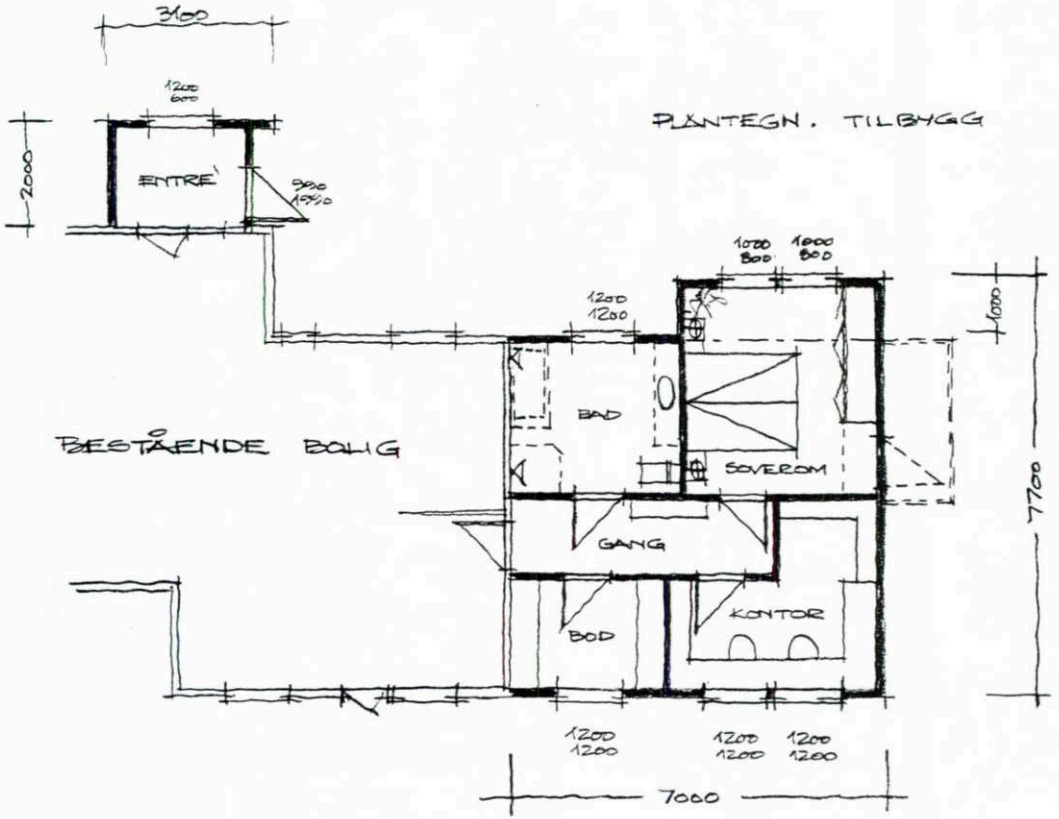


SNITT GARASJE



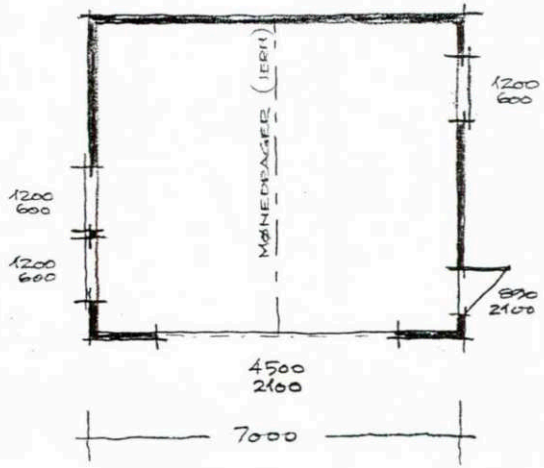
SNITT BOLIGHUS / TILBYGG

1/7-94



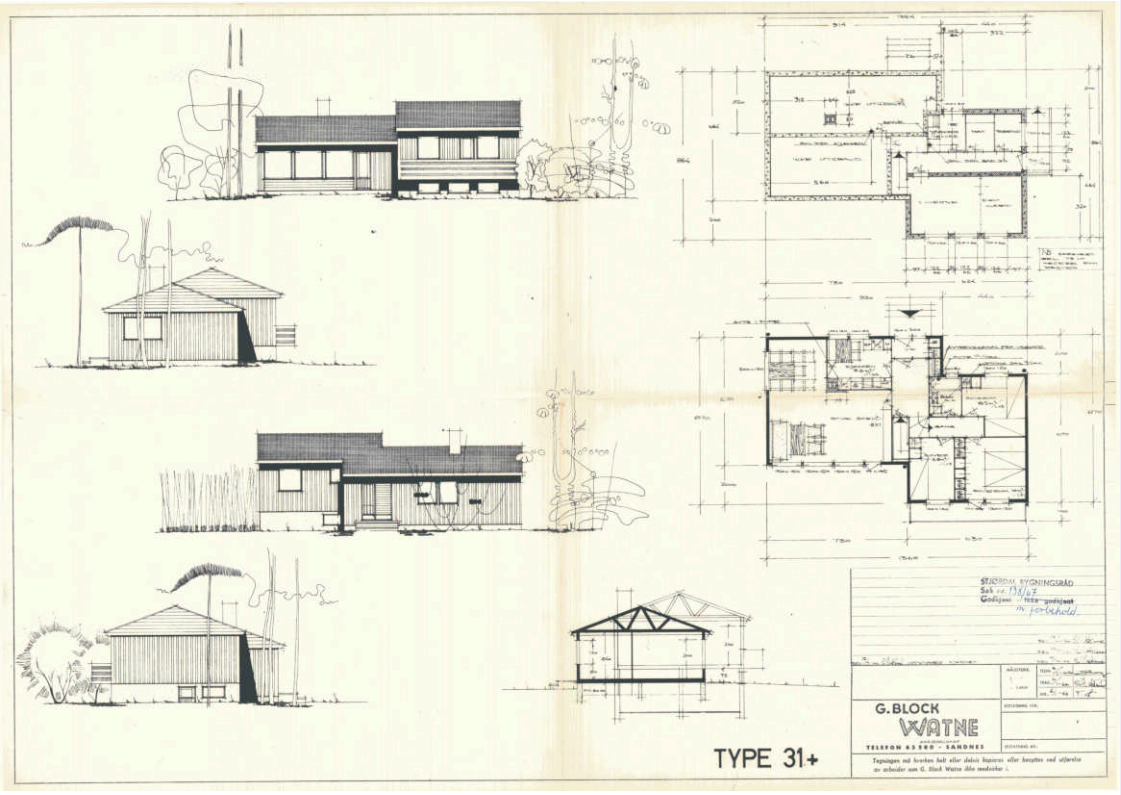
PLANTEGN. TILBYGG

BESTÅENDE BOLIG



PLANTEGN. GARASJE

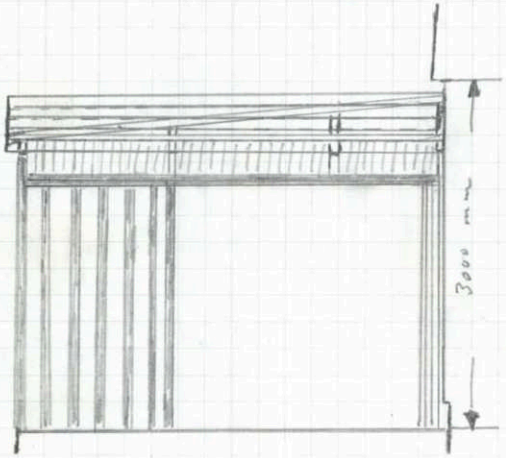
1/7-94

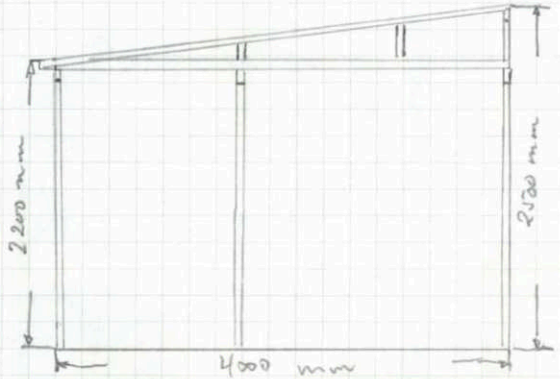


GARAGE (CARPORT)

KLAUS GUNDERSEN FAGERLIA 8







Stjørdal kommune
Teknisk avdeling

Vår dato: 30.08.89
Vår ref.: OS/--
Ark. nr.: 511.2

Klaus D. Gundersen,
Fagerlia 8,
7500 Stjørdal.

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID PÅ EIENDOMMEN VILLINO ROMA, GNR.96/36.

Bygningsavdelingen mottok den 28.08.89 melding om oppføring av tilbygg til bolighus (nytt inngangsparti) på eiendommen Villino Roma, gnr. 96/36.

Brutto grunnflate 5,4 m^2.

Meldingen er gjennomgått og kontrollert i henhold til gjeldende lover og forskrifter og eventuelle særbestemmelser for det aktuelle området.

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

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

Bygningsrådet har rett til å føre byggekontroll med arbeidet.

Saksbehandsling- og konttrollgebyr må være innbetalt før arbeidet blir satt igang.

Bygningssjefen i Stjørdal

Per Tagseth

Odd Skårdalsmo

Postadresse: Postboks 133/134 7501 Stjørdal
Kontoradresse: Kjøpmannsgt. 9
Telefon: 07/82 42 11
Postgiro: 4 92 59 05
Bankgiro: 4435.06.00903 8674.48.00007

13. juli 1968.

Jnr. 2138. MS/ir. A 831.

Herr Rolf Helberg,

S t j ø r d a l .

Bygningssjefssak nr. 74/68.

Innflyttingstillatelse.

Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens § 99,2, meddeles De innflyttingstillatelse i Deres nybygg på tomt nr. 6, Stokkan østre.
Bygningskontrollen har bemerket at en del inndeling og puss i kjelleren ikke er fullført, samt utvendig puss på grunnmur.
Røykpipen må gå minst 80 cm. over mønet.
En forutsetter at alle bygningsmessige arbeider er fullført innen 20. juli 1969.

Bjarne Boman.

Stjørdal kommune
Teknisk avdeling

STOKKE SIGBJØRN

FAGERLIA 8
7500 STJØRDAL

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	ALT/94/5089/51.096/036	22.09.94

Bygningssjefsak nr. 271/94.

SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG PÅ EIENDOMMEN FAGERLIA 8, GNR. 96 BNR. 36.

Bebygd areal 51 m^2.

KOMMENTAR:
Det omsøkte tilbygget ønskes oppført mot øst, og skal inneholde bad, soverom, bod og kontor. Eksisterende garasje skal rives for å få plass til tilbygget. Ny garasje er anvist, men kan ikke tillates oppført slik som omsøkt. Garasjen må tilpasses innenfor et minimumskrav på en avstand 8 m fra senterlinje i veg, samt 1 m fra adkomstveg til lekeareal. Reviderte tegninger av garasjen må innsendes før garasjen kan godkjennes. Naboene har ingen merknader til planene.

VEDTAK:
Byggeanmeldelsen approberes.
Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter.
Tilbygget forutsettes tilpasset eksisterende bebyggelse med hensyn til matrialvalg, form og farge.

Vedrørende krav til varmeisolasjon og tetthet henvises det til b.f. kap. 53.
Ventilasjon fra våtrom bør føres til over tak.
Røykvarsler må monteres i hht. b.f. kap. 31:4, og boligen skal ha slokkings-utstyr som kan benyttes i alle rom.

Avstand til grense skal være minst 4 m, jfr. Plan- og bygningslovens § 70 pkt. 2.
Det henvises forøvrig til stadfestet reguleringsplan samt reguleringsbestemmelser i forbindelse med planen.

Når det gjelder søknad om oppføring av garasje imøtesees reviderte tegninger, og det henvises til avsnittet "kommentar".

Postadresse: Postboks 133/134 7501 Stjørdal
Kontoradresse: Kjøpmannsgt. 9
Telefon: 74 82 42 11 Telefax: 74 82 55 55
Postgiro: 0814 4925905
Bankgiro: 4435.06.00903 8674.48.00007

Før arbeidet kan settes igang må:
√1. Søknad om makeskifte være formalisert.
√2. Ansvarshavende ha dokumentert sine kvalifikasjoner. Vedlagt ny ansvarshavende
√3. Ansvarshavende for innvendig rørleggerarbeid ha søkt om og fått innvilget ansvarsrett.
4. Gebyr være betalt.

For Bygningssjefen i Stjørdal

Steinar Risberg

Anne Lise Tiller

Gjenpart til: Byggekontrolløren, Her.

12.oktober 1976.

Jnr. 3850. SR/ihb. A. 503.F.

Herr Klaus Gundersen,
Fagerlia, 8,
7500 Stjørdal.

Bygningssjefsak nr. 297/76.

Byggeanmeldelse for carport på eiendommen Fagerlia 8, gnr. 96/36.

Kommentar:

Carporten er planlagt med 28 m2 grunnflate og skal bygges i tilknytting til huset mot øst overensstemmende med reguleringsplanen.

Vedtak:

Byggeanmeldelsen approberes.
Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjon fra gjeldende lover og forskrifter.
Byggherren godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.
Før arbeidet igangsettes må gebyrer være betalt.

Per Tagseth

Denne sak er behandlet av bygningsinspektør Risberg.

Utskriftsdato: 25.03.2025

Stjørdal kommune
Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal
Telefon: 74 83 35 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	36	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	121973348	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	185348059	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Fagerlia 8, 7507 STJØRDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
29.10.2019	Tilsyn	19.10.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 121973348

BruksenhetId	121973416	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	185348040	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 121973416.

BruksenhetId	121973367	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	185348059	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Fagerlia 8, 7507 STJØRDAL

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 121973367.

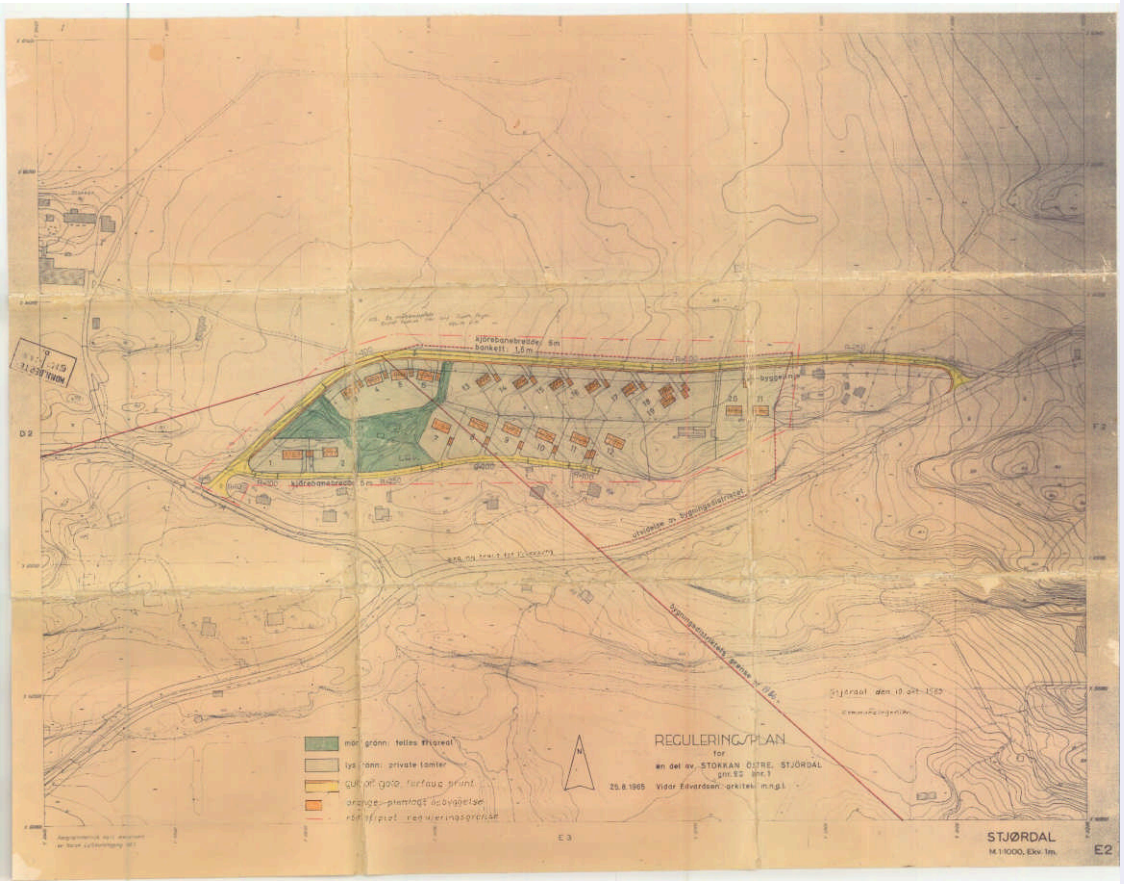
BruksenhetId	121917914	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	15816716	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 121917914.

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.

Det tas forbehold om feil og mangler.

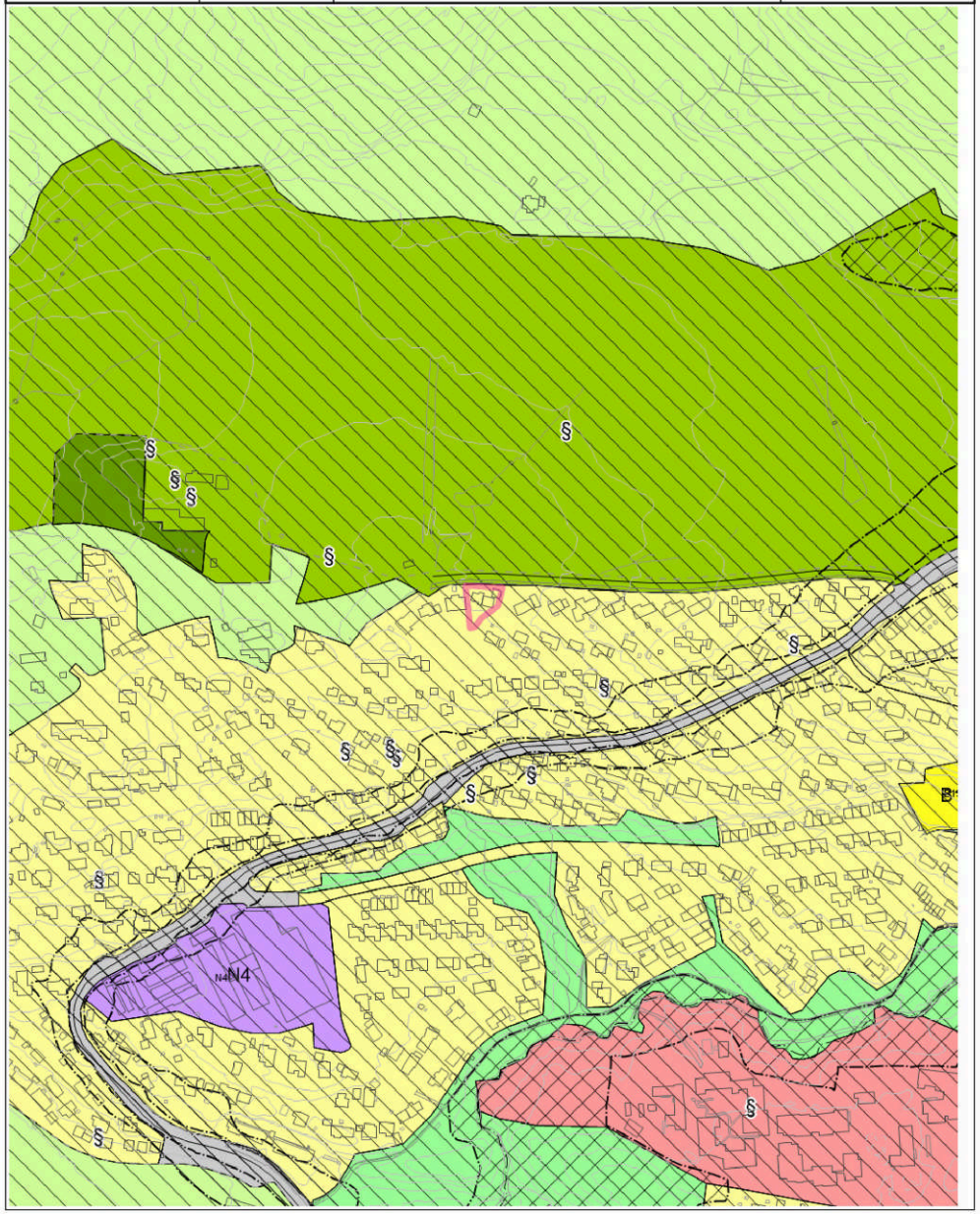


Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fagerlia 8 7507 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

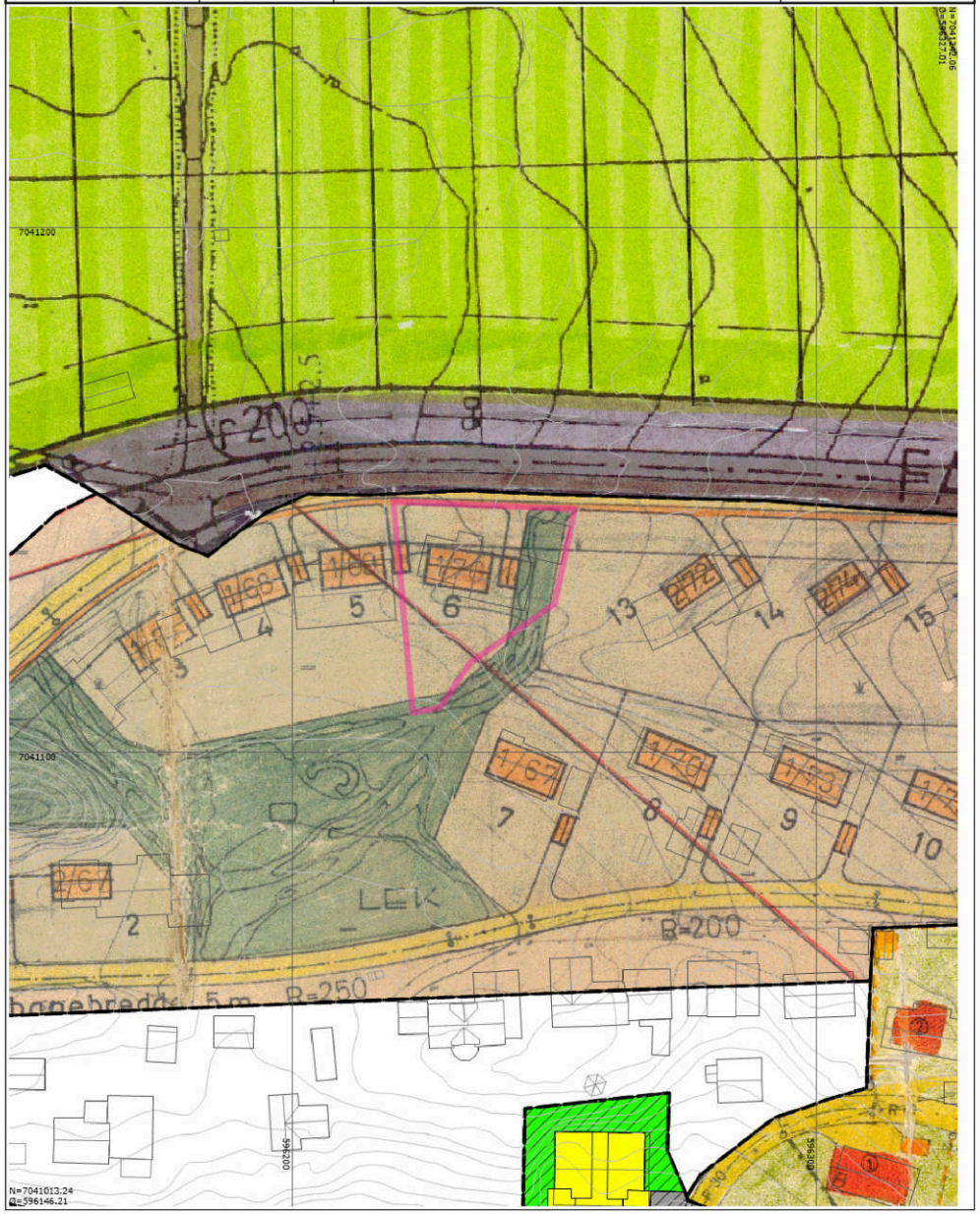
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Elv
- Innsjø
- KpOmråde - Gjeldende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Hensyn grønnstruktur
- Rød sone iht T-1442
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Dispensasjon fra planregister
- Byggegrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring naturmiljø
- Gul sone iht T-1442
- Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Fremtidig
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Traktorveg midtlinje
- Elv og bekk
- Bru
- Forsenkningskurve
- Dispensasjon fra planregister
- Midtlinje vassdrag
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for støysoner
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Friområde - Nåværende

Stjørdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fagerlia 8 7507 STJØRDAL			
Annen info:	Stokkan Østre			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- RpFormålgrense
- Regulert kant kjørebane
- Felles avkjørsel
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Innsjø
- Planlagt bebyggelse
- Boligområde
- Felles grøntareal
- Bygningslinje
- Taksprang
- Elv og bekk
- Bru
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Gate m/fortau
- RasterPlaner

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Stjørdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 96/36/0/0
Adresse: Fagerlia 8, 7507 STJØRDAL

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25/03/2025



- 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
- Annet

ambita

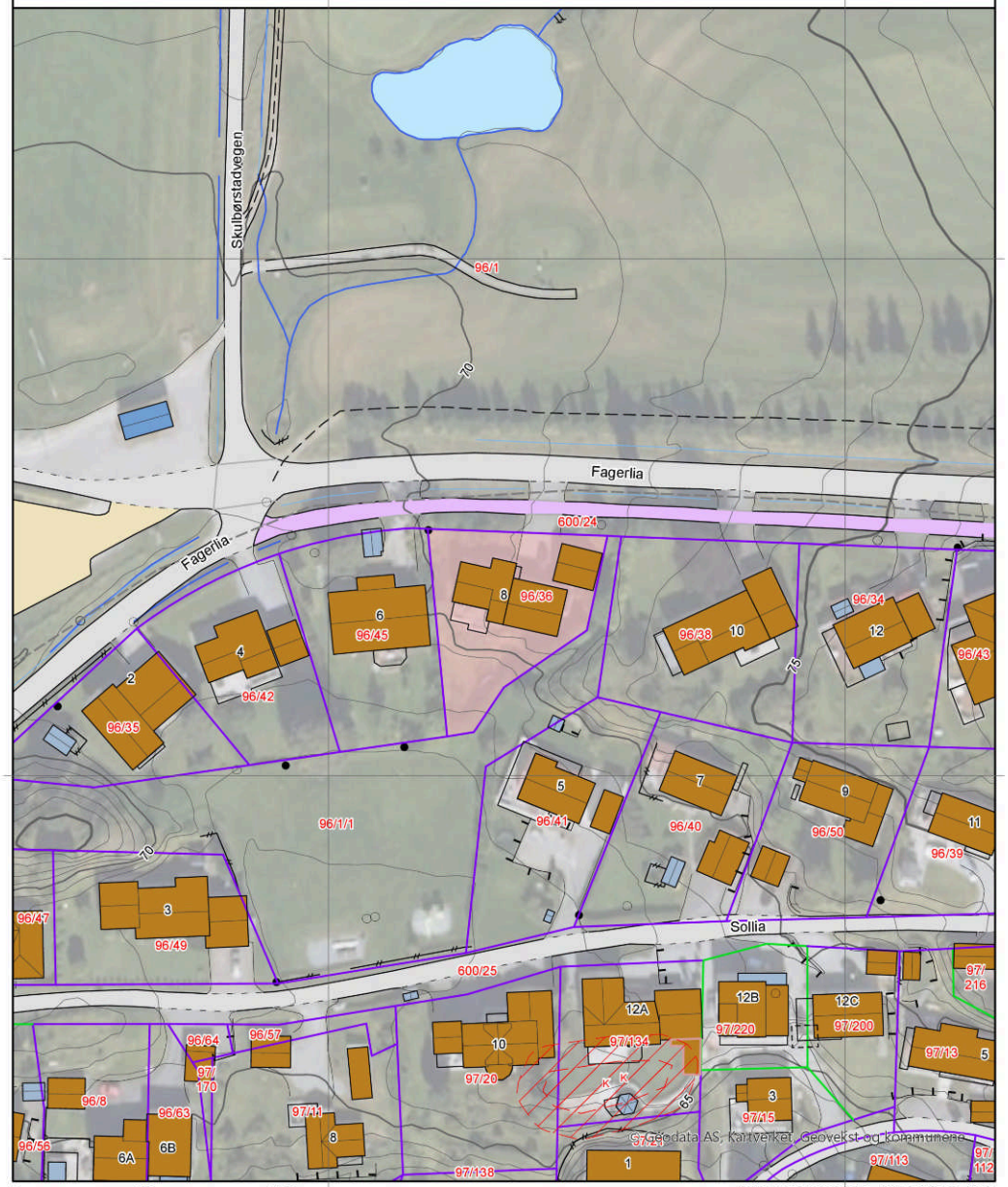
Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/96/36/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.3.2025



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

ambita

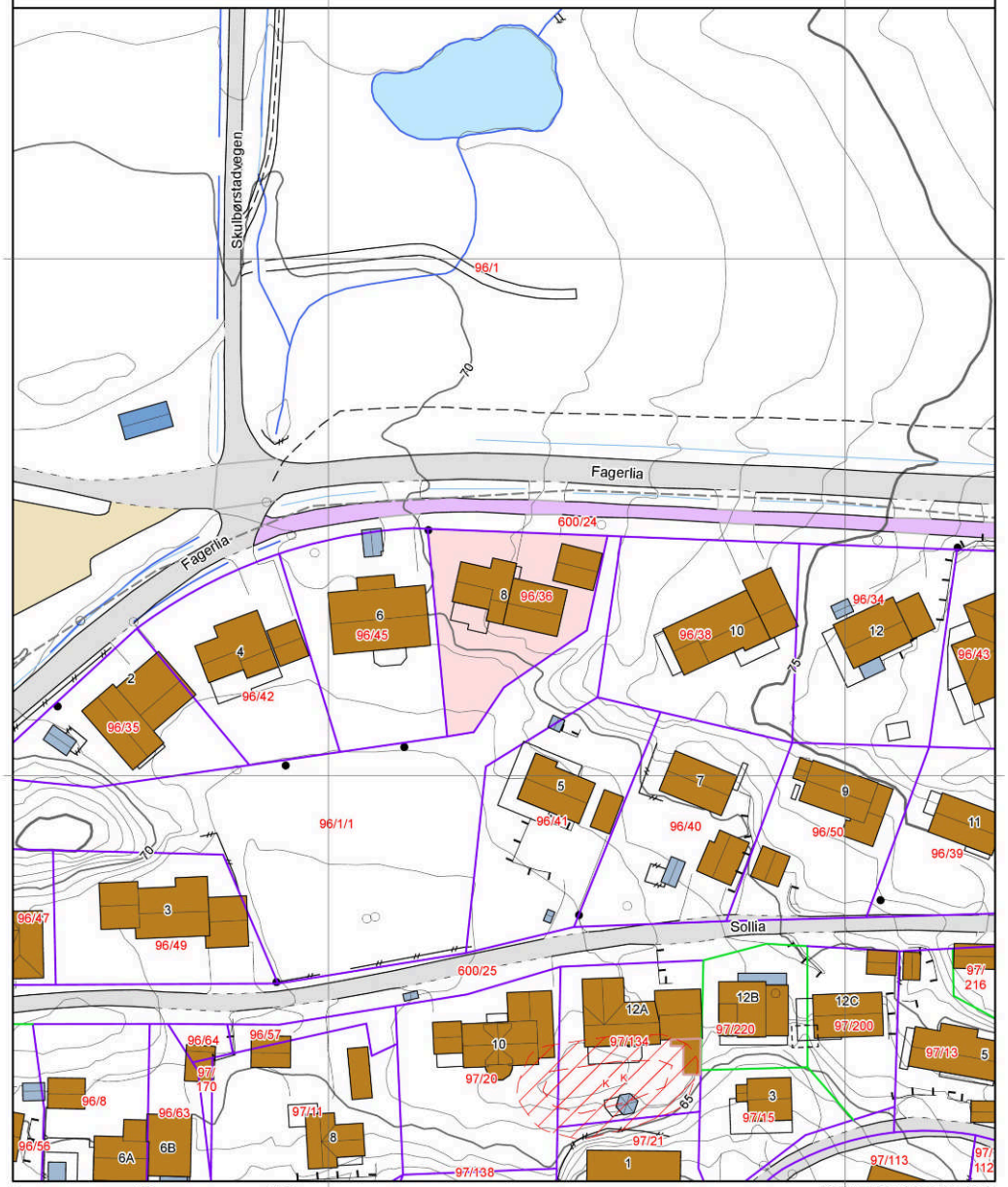
Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/96/36/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.3.2025



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

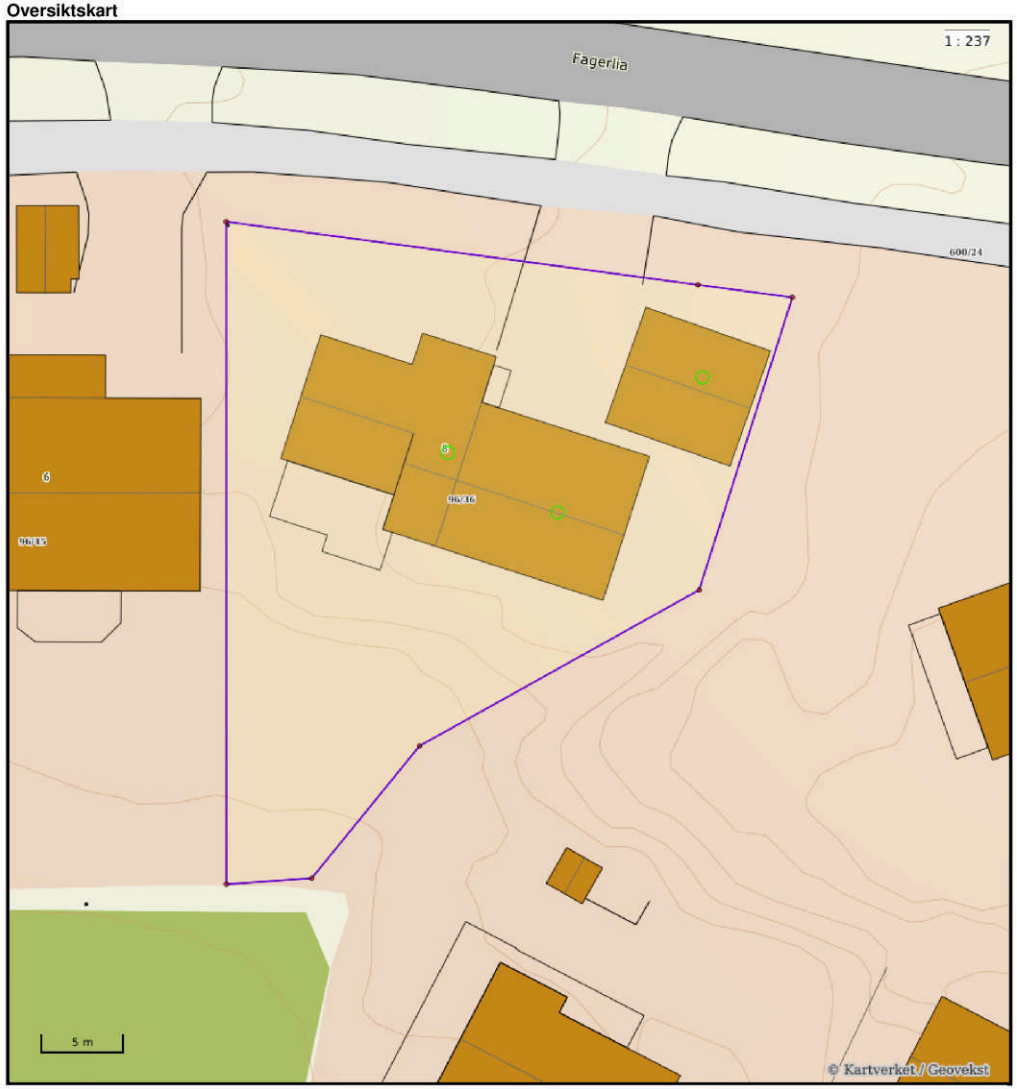
Høydekurver

- 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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 25.03.2025 15:19 – Sist oppdatert 25.03.2025 15:19
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Tilbehør og løsøre

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

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50250009 / Andreas Herjuan, tlf. 954 75 171
Fagerlia 8, 7507 Stjørdal.
Gnr. 96, Bnr. 36, Stjørdal kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 50250009
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.04.2025

Andreas Herjuan
Salgsleder/ Eiendomsmegler

954 75 171
andreas.herjuan@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no