PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

RØDDESVEGEN 87

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Arealbekreftelse

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Stjørdal	Oppdragsnr.	311260204
Addresse	Røddesvegen 87		
Postnr.	7517	Sted	HELL
Selgers navn	Gabriel Wolfgang Messerer		
Selgers navn	Pia Rebekka Messerer		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fugen ved sluket i dusjen er skadet på et mindre område i hovedhuset.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet i kårboligen ble fullstendig bygget opp på nytt av fagfolk. Arbeidet omfattet tømrerarbeid, rørleggerarbeid og elektrisk arbeid

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Hovedhus: Én veggflis på badet ble skiftet av eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Det foreligger fakturaer fra håndverkerne som utførte arbeidene i Kårboligen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt nytt sveiset våtromsbelegg på gulvet og et stykke opp på veggene. Veggene ble kledd med Fibo våtromsplate i Kårboligen

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluket på badet i kårboligen ble skiftet ut, og nytt Joti 75 mm L-sluk ble montert av rørlegger

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble lagt nytt elektrisk anlegg på badet i kårboligen av elektriker

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbud/oppdragsdokumentasjon fra Bygdeservice som omfatter elektrisk arbeid på badet i kårboligen

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Slangen til vannkranen i låven er avbrutt.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørlegger utførte rørleggerarbeid i forbindelse med oppbyggingen av det nye badet i kårboligen, herunder nye vann- og avløpsrør, montering av sluk og sanitærutstyr. I hovedhuset ble tilkoblingen for vaskemaskin fornyet.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Eier monterte kjøkkeninnredningen selv og la/tilkoblet vannrør/-slanger fra fordeleren til kjøkkenkranen i kårboligen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbud og fakturaer for arbeidene på det nye badet i kårboligen, inkludert dokumentasjon på rørleggerarbeid.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommunal vannforsyning. Privat avløpsløsning med septiktank

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Taket på kårhuset og taket på låven ble fornyet våren 2022 av fagfolk, inkludert nye takrenner

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbud og fakturaer fra Stjørdal Bygdeservice SA for utskifting av tak på uthus/låve og kårbolig, inkludert nye takrenner

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var skader i det innvendige murverket i skorsteinen i kårhuset. Skorsteinen ble rehabilitert av fagfirma, og det ble montert et rør i den eksisterende skorsteinen. Delen over tak ble fornyet i forbindelse med fornyelsen av taket.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er enkelte sprekker i murverket i kjelleren. Årsak og eventuell betydning er ikke fagmessig undersøkt eller vurdert av oss

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Generelt eldre vinduer, noen vanskeligere å lukke. Tre skiftet av tidligere eier i hovedhuset. Kårbolig: enkelte ruter har sprekker. Låve: små glassruter og ett vindu mangler. Vindusåpningen er dekket med presenning. Ingen kjent vanninntrenging.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

En åpen front i et overbygd tilbygg ved kårboligen ble lukket med tre og glass av eier. Vi vet ikke hvem som har bygget terrassen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av eier selv. Ingen firma var involvert.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere eier opplyste om tidligere fukt i grovkjelleren, som ifølge ham ble utbedret ved drenering. Vi har observert enkelte svake misfarginger langs gulv-/veggskjøten. Årsaken er ikke fagmessig undersøkt.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier opplyste at det var utført dreneringsarbeid. Vi vet ikke hvem som utførte arbeidet.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere eier opplyste at det var utført dreneringsarbeid. Vi vet ikke hvem som utførte arbeidet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tidligere eier opplyste at det var utført dreneringsarbeid. Vi vet ikke hvem som utførte arbeidet.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kårbolig: Alle elektriske ledninger på badet ble lagt, og gamle sikringer i sikringsskapet ble erstattet med moderne sikringer. Hovedhus: Ekstra sikring med stikkontakt, utvendig kabel til komfyr, tilkobling og komfyrvakt. Alt av elektriker.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra elektriker med beskrivelse av utførte arbeider i kårboligen og hovedhus

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

NTE Elektro AS v/ Per Ivar Storøien,

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik registrert i sluttkontrollen.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er innredet og isolert et kontorrom i låven. Rommet var opplyst som kontor i salgsoppgaven fra tidligere eier. Vi kjenner ikke til om dette er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en separat kårbolig på eiendomm

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kårboligen har egen adresse og eget husnummer. Tidligere eier opplyste i egenerklæringen fra 2021 at kårhuset var godkjent av bygningsmyndighetene. Kårboligen hadde også tidligere vært leid ut. Vi har ikke selv dokumentasjon på godkjenningen.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen består av eldre bygninger. Det finnes enkelte steder værslitt og skadet treverk på bygningene, herunder på låven. Årsak og omfang er ikke fagmessig undersøkt.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har av og til vært mus i veggen i hovedhuset, og mus inne i kårboligen og låven. Siden vi fikk katter, har dette bare blitt observert sjelden. Det har også i en kort periode vært veps i en yttervegg, men ikke inne i huset.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasjen er bygd inntil låven. Over garasjen er det et rom som er åpent mot låven.Konstruksjonen er ikke sammenhengende/buttende sammenføyd med låven.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport/takstrapport fra 2021.

Er forholdet utbedret?

Delvis. Flere forhold er utbedret, men enkelte riss/sprekker i grunnmuren er fortsatt til stede.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere eier opplyste i egenerklæringen fra 2021 at det var sendt søknad til kommunen om fradeling av tomt. Vi kjenner ikke til videre behandling eller status på søknaden

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen har tinglyst veirett over naboeiendommer. Engarealene er bortleid til nabobonde ut 2026. Bygningene er eldre og har enkelte alders- og værrelaterte åpninger, sprekker og slitasje.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Bygningene er eldre og har enkeltealders- og værrelaterte åpninger,sprekker og slitasje.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.09.2026

Signert av *Gabriel Wolfgang Messerer*

Signert av *Pia Rebekka Messerer*

Initialer selger:
G W
P R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet
Scan QR koden

Gjetnes takst



TILSTANDSRAPPORT

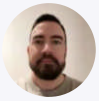
Røddesvegen 88

7517 HELL

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Enebolig	**5035/156/4/0/0/0**	**12.10.2026**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
0	4	14	3	0

Befaring utført den 29.09.2026 av



Martin Gjetnes

Gjetnes Takst AS

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Travbanevegen 1 , 7044 Trondheim

+4799041691

martin@gjetnestakst.no

Gjetnes takst

NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Røddesvegen 88 , 7517, HELL

Matrikkel: 5035/156/4/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1852

Tomt: 30 473.60 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Gabriel Wolfgang Messerer, Pia Rebekka Messerer

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Småbruk med hovedhus på 2 etasjer over delvis kjeller og delvis krypkjeller. Grunnmuren er oppført i sparestein. Hovedkonstruksjon er en tømmerkasse som er kledd med tømmermannskledning utvendig. Saltak som er tekket med dobbelkrummet betongstein. Vinduer i tre med koblet glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i den stand som kan foreventes med tanke på alder. Det bemerkes at en del av bygningsmassen er av eldre dato og det er derfor usikkert hvordan oppbygning er utført og usikkert hvordan tilstanden inne i konstruksjonen er. Badet er fra 80-tallet og har dermed oppnådd forventet levetid, slik at tiltak er påregnelig. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet. Rapporten gir heller ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner eller hulltaking for kontroll av selve bygningsdelen.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Taktekking antatt fra 80-tallet . - Bad fra 80-tallet. - Kjøkken fra 80/90-tallet. - Tilbygg i 1.etasjen oppført på tidlig 90 -tall. - Drenering og fuktsikring på vest og sørside av grunnmuren på 90-tallet. - Kårbolig pusset opp innvendig på 90-tallet. Nytt bad i 2022. - Ny pipe etablert på 90-tallet. - Ny verandadør i 2000. - Ny varmtvannsbereder i 2006. - Nye vinduer på stue i 2011. - Ny taktekking og takrenner og nedløp på kårbolig i 2022. - Ny taktekking på låve i 2022.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

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

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

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

Låve - 2.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
0 m^2	142 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
	Kontor, gang/trapperom, låve/lager.		

Låve - 1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
0 m^2	92 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
	Trapperom, lager, boder, binge.		

Kårbolig - 2.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
30 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang/trapperom, soverom, bad, bod.	-	-	-

Kårbolig - 1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
37 m^2	0 m^2	0 m^2	30 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entrè, kjøkken, stue.			Veranda.

Hovedhus - 2.etasje			
BRA-i 50 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang/kontor, 3 soverom, garderoberom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Hovedhus - 1.etasje			
BRA-i 61 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 17 m^2
Beskrivelse av BRA-i Vindfang, yttergang, gang/trapperom, kjøkken, stue, gang, bad, toalettrom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** 2 terrasser.

Sum areal			
BRA-i 178 m^2	**BRA-e** 234 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 47 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 412 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0/0

Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Grunnmur/ringmur er oppført i teglstein samt støpt sparestein. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmur/ringmur, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

Drenering: Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller. Det ble ikke registrert inndriv av fukt i grovkjeller på befaringsdagen. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Krypkjeller: Krypkjeller under deler av 1.etasjen. Det er deler av kryperommet som er synlig fra grovkjeller. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller råte i stubbloftet på befaringsdagen. Men krypekjeller anses som en risikokonstruksjon der det er små marginer i forhold til om det oppstår fuktskader i konstruksjonen. Noe manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres.

Yttervegger / fasader: Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført som en tømmerkasse som er utvendig kledd med liggende/stående trekledning og som er lektet ut og kledd innvendig. Det ble ikke registret musetetting mellom under og overliggende bord. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales. Det ble ikke gjort fysisk inngrep i konstruksjonen på befaringsdagen. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på de eldste vinduene. Utskifting av disse anbefales på sikt. Ingen skader eller avvik avdekket på boligens dører utover normal elde og slitasje.

Takkonstruksjon: Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 2.etasjen. Erfaringsmessig kan eldre lukkede konstruksjoner ha noe begrenset gjennomlufting. Det ble registrert spalter i raftekassen uten at det ble gjort ytterligere undersøkelser i forbindelse med disse.

Taktekking og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen og undertaket. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Stedvis knirk ble registrert. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer

Innvendig trapp: Funksjonaliteten med tanke på bredde, trinnhøyde og trinndybde er ikke ihht dagens standard på trapper.

Kjøkken - Totalvurdering av kjøkken: Det registreres en del slitasje på innredningen. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Ventilasjon: Boligens rom er naturlig ventilert ved åpning av vinduer i stort sett alle rom. Det er ingen ventiler på vinduer eller gjennomstrømningsventiler på boligen.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. TG 2 settes på bakgrunn av usikker fremtidig funksjon på vann- og avløpsrør.

Kårbolig: Kårbolig på 2 etasjer over krypkjeller. Hovedkonstruksjon i tre, kledd med stående trepanel utvendig. Saltak tekket med lakkerte metallplater. Vinduer i tre med koblet og 2-lags isolerglass. Det er kjøkken og stue i 1.etasjen og soverom og bad/vaskerom i 2.etasjen. Alt utvendig antas å være fra opprinnelig byggeår bortsett fra taktekking på hovedtaket og takrenner og nedløp som ble skiftet ut i 2022. Innvendig ble rommene innredet på 90-tallet. Bad/vaskerom ble pusset opp i 2022 med vinylbelgg på gulv, våtromspanel på vegger og lasert panelhimling med downlights. Det er lagt opp rør-i-rør og installert ny varmtvannsbereder. Badet framstår i god bruksmessig stand. Det

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

registreres at varmtvannsbereder er tilkoblet med skjøteledning. Det anbefales å gjøre en fullstendig EL-kontroll av bygget og få utbedret avvikene. Ingen vesentlige skader eller konstruksjonsmessig svikt ble avdekket på bygget, men tiltak er påregnelig både utvendig og innvendig av øvrige rom. Ytterligere undersøkelser og tiltak på vinduer og utvendig kledning er påregnelig på sikt.

Låve: Deler av låven er påbygd i nyere tid med dobbel carport med overliggende loft/låve. Det er isolert kontor i 2.etasjen. Låven generelt framstod i normalt god bruksmessig stand med normal slitasje med tanke på alder. Selger opplyser om at taktekking samt takrenner og nedløp ble skiftet ut i 2022.

3 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Toalettrom : Vinylbelegg på gulv, malt panel på vegger og malt slett himling. Rommet innehar gulvmontert vannklosset. Toalettet er stabilt montert og spylefunksjonen fungerer som normalt. Rommet bærer preg av elde og slitasje. Mangler ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad/vaskerom: Rommet som trolig ble pusset opp en gang på 80-tallet har flis på gulv, flis på vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det servant med underskap, dusjhjørne med glassdører og garnityr på vegg, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Badet framstår med behov for oppussing/renovering.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
29.09.2026

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen. Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein datert 07.08.2023.

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

Kommentar:
Dersom vindu har underkant mer enn 3,0 m, men mindre enn 5,0 m, over planert terreng bør det monteres stige for å lette rømningen. Dette gjelder primært soverom etablert i 2.etasje/loft på hovedhus og kårboligen. Vindu i skrå takflater er vanligvis ikke egnet som rømningsvindu.

3 Grunnmur / fundamenter TG 2

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

Type fundament/grunnmur:
Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Ja

Kommentar:
Stedvis avflassende puss og riss og sprekker på utvendig og innvendig grunnmur.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmur/ringmur er oppført i teglstein samt støpt sparestein. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmur/ringmur, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

Årsak/ konsekvens
Oppnådd alder på muren. Mindre sprekker i muren kan utvikle seg over tid.

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Knotteplast og drensrør skiftet ut på sørsiden og litt på vestsiden på slutten av 90-tallet.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Synlig grunnmursplast på sørsiden. Ikke registrert på øvrig deler av muren.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Terrenget heller noe inn mot grunnmuren på østsiden (Gårdsplassen)

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller. Det ble ikke registrert inndriv av fukt i grovkjeller på befaringsdagen. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Årsak/konsekvens
Usikker fremtidig funksjon på drenering og utvendig fuktsikring. Ved svikt i drenering kan man oppleve tilsig av fukt i rom under terreng.

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?
Ja

Er krypkjelleren ventilert?
Nei

Foreligger det fuktsperre på grunn?
Nei

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:
Krypkjeller under deler av 1.etasjen. Det er deler av kryperommet som er synlig fra grovkjeller. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller råte i stubbloftet på befaringsdagen. Men krypekjeller anses som en risikokonstruksjon der det er små marginer i forhold til om det oppstår fuktskader i konstruksjonen. Noe manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres.

Årsak/konsekvens
Mangelfull ventilasjon kan føre til opphoping av fukt, med risiko for mugg, råte og skade på bjelkelag/stubbloft.

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført som en tømmerkasse som er utvendig kledd med liggende/stående trekledning og som er lektet ut og kledd innvendig. Det ble ikke registret musetetting mellom under og overliggende bord. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales. Det ble ikke gjort fysisk inngrep i konstruksjonen på befaringsdagen. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Årsak/konsekvens
Generell alder og værslitasje på kledningen. Manglende musetetting bak kledningen. Skader og råte kan oppstå på sikt. Mus kan komme seg inn bak kledningen.

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trevinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Innerdører er malte og lakkerte tredører. Isolert ytterdør. Verandadør i tre med 2-lags verandadør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer på stue i 1.etasjen fra 2011. Innerdører fra 90-tallet. Verandadør fra ca. 2011.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på de eldste vinduene. Utskifting av disse anbefales på sikt.
Ingen skader eller avvik avdekket på boligens dører utover normal elde og slitasje.

Årsak/konsekvens
Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Punktering av glasset kan oppstå. Det kan være utettheter rundt vinduer som slipper inn vann.

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

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

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

HMS vurdering
Rekkverkshøyde er ikke ihht dagens krav.

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 2.etasjen. Erfaringsmessig kan eldre lukkede konstruksjoner ha noe begrenset gjennomlufting. Det ble registrert spalter i raftekassen uten at det ble gjort ytterligere undersøkelser i forbindelse med disse.

Årsak/konsekvens
Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Eventuell kondens som oppstår i konstruksjonen luftes ikke ut like effektivt.

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Trolig tekket opp på 80-tallet.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Er undertak over 13 år?
Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen og undertaket. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe.

Årsak/konsekvens
Usikker fremtidig funksjon på undertak og beslag. Små lekkasjer kan oppstå ved gjennomføringer.

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

11 Takrenner og nedløp — TG 3

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

Type renner/nedløp:
Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Årsak/konsekvens
Usikkert fremtidig funksjon på renner og nedløp. Ved svikt kan fasade samt grunnmur få økt fuktbelastning.

12 Piper / ildsteder — TG 1

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

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Ny pipe installert på tidlig 2000-tallet. Det er vedovn og sotluke i stue i 1.etasjen. Ingen skader eller avvik avdekket på pipeløpet. Det er forøvrig heldekkende beslag på pipegjennomføringen på taket.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

HMS vurdering
Det er ikke framlagt tilsynsrapport på pipe/ildsted.

13 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

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

Type:
Tre/bjelkelag

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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Stedvis knirk ble registrert. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer

Årsak/konsekvens
Alder og byggemetode. Ingen direkte konsekvenser.

14 Innvendig trapp TG 2

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

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trappen har normal slitasje med tanke på alder.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Funksjonaliteten med tanke på bredde, trinnhøyde og trinndybde er ikke ihht dagens standard på trapper.

Årsak/konsekvens
Utbedring med tanke på sikker ferdsel i trapp anbefales.

HMS vurdering:
Høyde eller lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift.

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

15 Toalettrom TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Vinylbelegg på gulv, malt panel på vegger og malt slett himling. Rommet innehar gulvmontert vannklosset. Toalettet er stabilt montert og spylefunksjonen fungerer som normalt. Rommet bærer preg av elde og slitasje. Mangler ventilering av rommet.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Årsak/konsekvens
Manglende ventilering av rommet og generell elde og slitasje.

16 Bad/vaskerom TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som trolig ble pusset opp en gang på 80-tallet har flis på gulv, flis på vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det servant med underskap, dusjhjørne med glassdører og garnityr på vegg, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Badet framstår med behov for oppussing/renovering.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Årsak/konsekvens
Usikkert fremtidig funksjon på tettesjikt og overflater generelt. Renovering av badet er påregnelig.

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

17 Kjøkken

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

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

Kommentar:
Svell i benkeplate og generell høy bruksslitasje på innredning.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 2

Kommentar:
Det registreres en del slitasje på innredningen. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Årsak/konsekvens
Oppnådd alder på innredning. Ingen direkte konsekvenser.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Ventilator fungerte som normalt ved enkel funksjonstest.

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligens rom er naturlig ventilert ved åpning av vinduer i stort sett alle rom. Det er ingen ventiler på vinduer eller gjennomstrømningsventiler på boligen.

Årsak/konsekvens
Manglende ventilering av rom i boligen. Luften oppleves som tett og klam.

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

19 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

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

Kommentar:
Lokale endringer ifm oppussing av bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Nei

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 2

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. TG 2 settes på bakgrunn av usikker fremtidig funksjon på vann- og avløpsrør.

Årsak/konsekvens
Oppnådd alder og usikker fremtidig funksjon. Lekkasje og tilstoppinger kan oppstå.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2006 installert i kjeller.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik avdekket ifm bereder eller avrenning/lekkasjesikring.

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

20 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk, vedovn, varmepumpe

Kommentar:
Oppvarmingskilder i boligen er ikke funksjonstestet.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

21 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Garderoberom

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Nytt sikringsskap i 2008.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Ligger i plastlomme i sikringskapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

RØDDESVEGEN 88 - 5035/156/4/0/0

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Det er ikke framlagt rapport for EL-kontroll av boligen.

22 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Ja

Kommentar:
Selger opplyser om at det har av og til vært mus i veggen i hovedhuset, og mus inne i kårboligen og låven.

Er det gjort tiltak?
Nei

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Anbefaler ytterligere kontroll av bygget utvendig for å forhindre at skadedyr finner veien inn i boligen.

23 Kårbolig

TG 2

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Kårbolig på 2 etasjer over krypkjeller. Hovedkonstruksjon i tre, kledd med stående trepanel utvendig. Saltak tekket med lakkerte metallplater. Vinduer i tre med koblet og 2-lags isolerglass. Det er kjøkken og stue i 1.etasjen og soverom og bad/vaskerom i 2.etasjen. Alt utvendig antas å være fra opprinnelig byggeår bortsett fra taktekking på hovedtaket og takrenner og nedløp som ble skiftet ut i 2022. Innvendig ble rommene innredet på 90-tallet. Bad/vaskerom ble pusset opp i 2022 med vinylbelgg på gulv, våtromspanel på vegger og lasert panelhimling med downlights. Det er lagt opp rør-i-rør og installert ny varmtvannsbereder. Badet framstår i god bruksmessig stand. Det registreres at varmtvannsbereder er tilkoblet med skjøteledning. Det anbefales å gjøre en fullstendig EL-kontroll av bygget og få utbedret avvikene.
Ingen vesentlige skader eller konstruksjonsmessig svikt ble avdekket på bygget, men tiltak er påregnelig både utvendig og innvendig av øvrige rom. Ytterligere undersøkelser og tiltak på vinduer og utvendig kledning er påregnelig på sikt.

Årsak/konsekvens
Ja

24 Låve

TG 2

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Deler av låven er påbygd i nyere tid med dobbel carport med overliggende loft/låve. Det er isolert kontor i 2.etasjen. Låven generelt framstod i normalt god bruksmessig stand med normal slitasje med tanke på alder.
Selger opplyser om at taktekking samt takrenner og nedløp ble skiftet ut i 2022.

Årsak/konsekvens
Ja

Gjetnes takst

Røddesvegen 88
1. Etasje

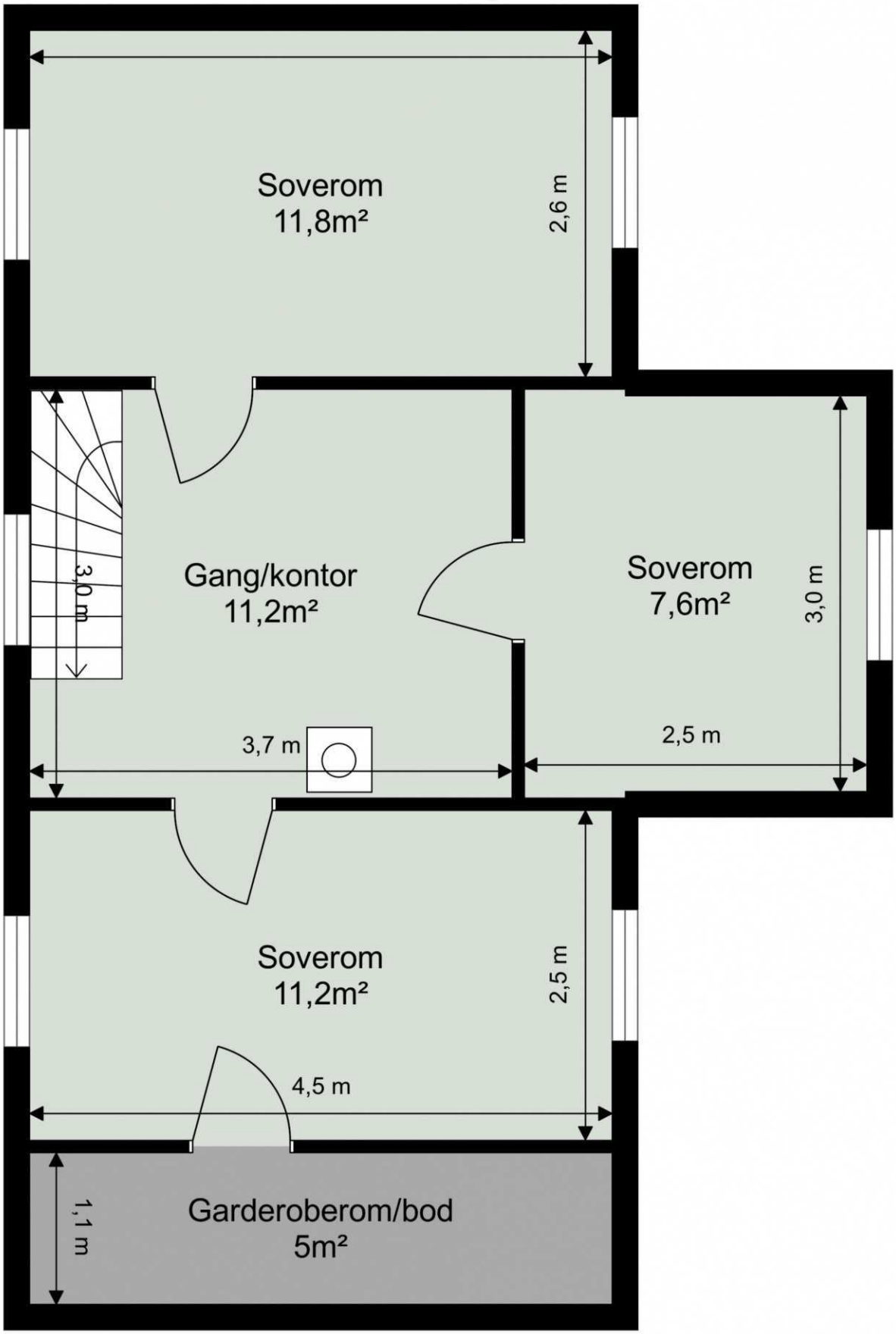


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Røddesvegen 88

2. Etasje



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

Røddesvegen 88

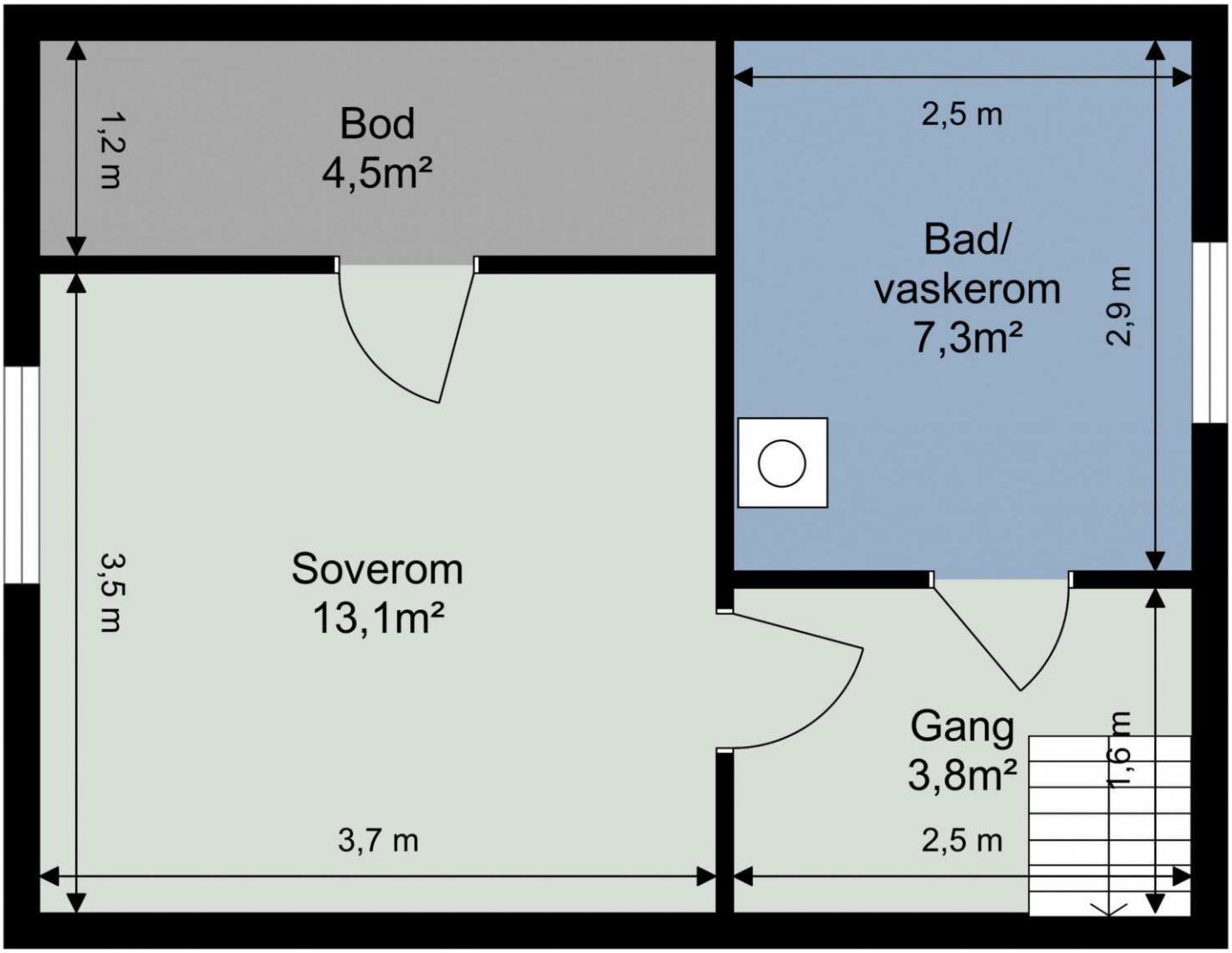
Kårbolig - 1.etasje



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

Røddesvegen 88

Kårbolig - 2.etasje

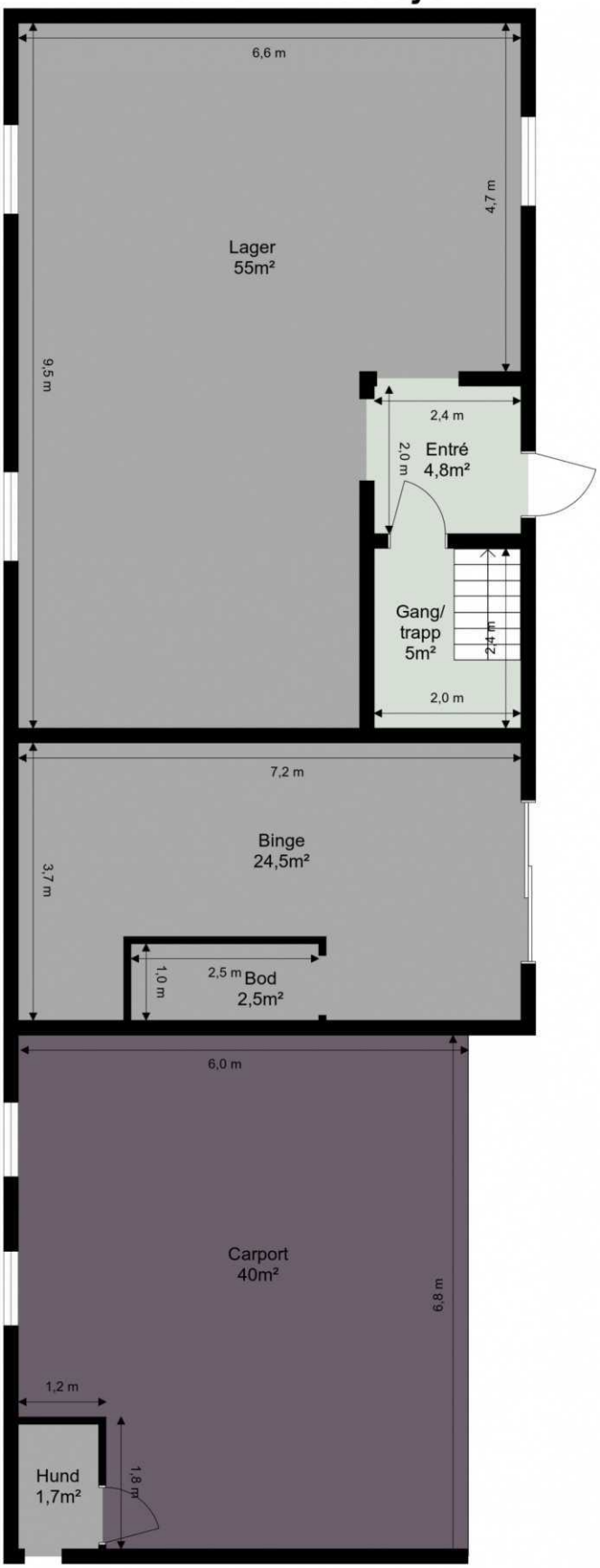


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Røddesvegen 88

Låve - 1.etasje

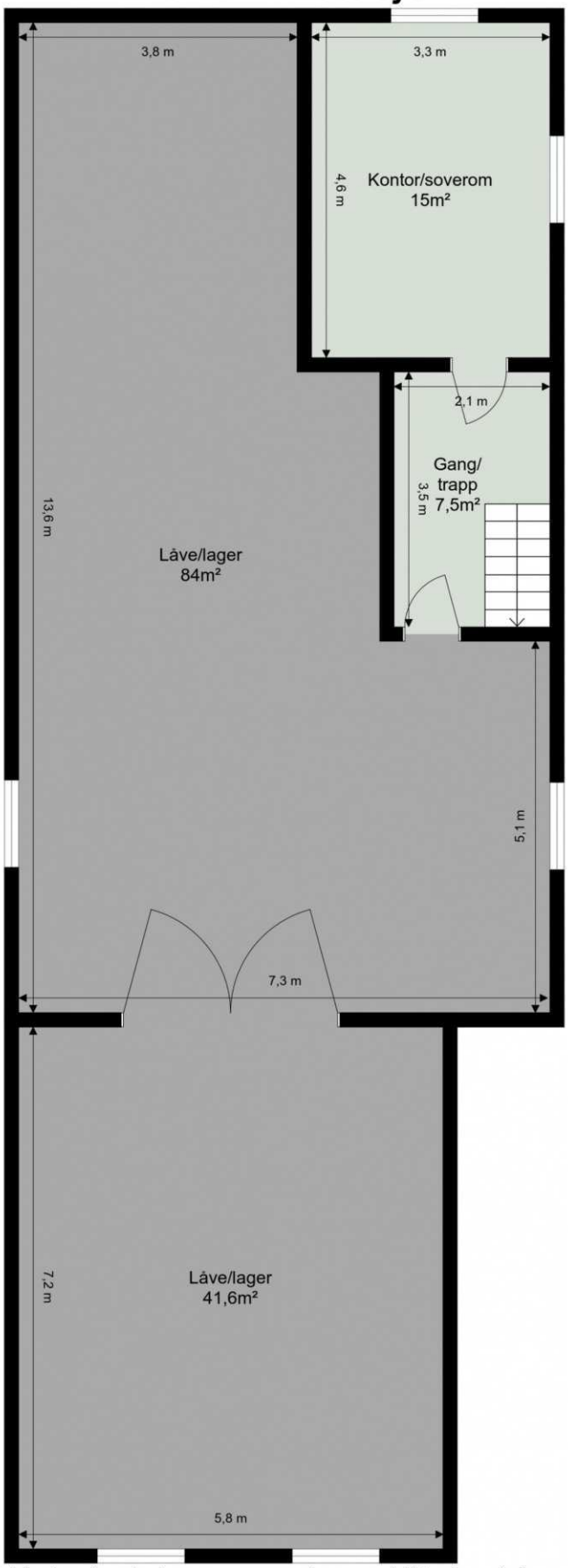


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Røddesvegen 88

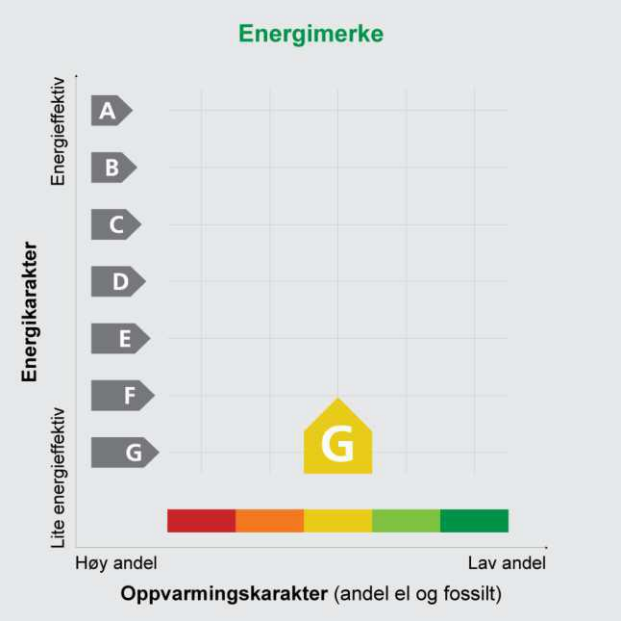
Låve - 2.etasje



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

ENERGIATTEST

Adresse	Røddesvegen 88
Postnr	7517
Sted	HELL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	156
Bnr.	4
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	185308901
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1276724
Dato	09.06.2021



Innmeldt av	Svein Wik

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.energimerking.no**

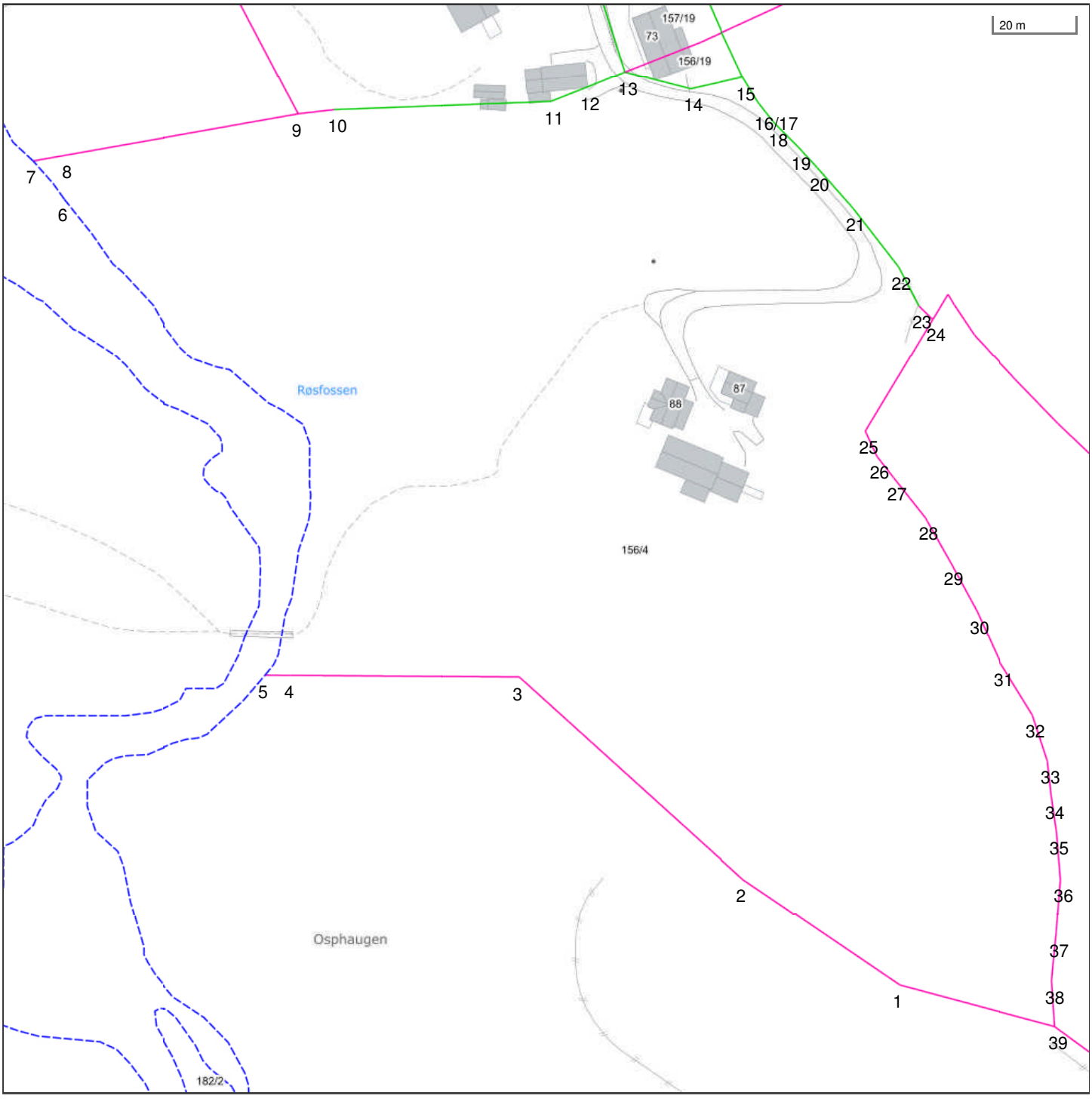
Målt energibruk: 28 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 favner ved

Utskriftsdato: 21.09.2026

Eiendomskart for eiendom 5035 - 156/4//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	30 473,60 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7034764,26	**Øst**	596976,86	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7034640,89	597048,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,39	
2	7034665,73	597008,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,55	
3	7034713,62	596952,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	73,98	
4	7034712,3	596896,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	56,39	
5	7034712,14	596889,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,19	
6	7034827,31	596836,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	146,54	
7	7034836,44	596828,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	12,09	
8	7034838,23	596837,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,79	
9	7034849,95	596893,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	57,50	
10	7034851,24	596902,62	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,87	
11	7034854,87	596955,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,31	
12	7034858,63	596964,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,52	
13	7034862,69	596973,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,05	
14	7034859,01	596989,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,63	
15	7034862,29	597002,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,18	
16	7034856,37	597006,59	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	7,06	
17	7034853,92	597008,63	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	3,19	
18	7034851,13	597011,01	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	3,67	
19	7034845,53	597016,97	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	8,18	
20	7034840,67	597021,74	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	6,81	
21	7034831,04	597030,83	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	13,24	
22	7034816,92	597042,54	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	18,34	
23	7034807,59	597047,77	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	10,70	
24	7034804,39	597051,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,74	
25	7034776,46	597035,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,06	
26	7034770,35	597038,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,83	
27	7034765,16	597042,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,77	
28	7034755,77	597050,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,31	
29	7034744,95	597057,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,67	
30	7034733,14	597064,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,69	

31	7034720,6	597070,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,96	
32	7034708,12	597078,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,95	
33	7034697,03	597082,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,79	
34	7034688,36	597083,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,76	
35	7034679,8	597085,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,70	
36	7034668,03	597086,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,84	
37	7034654,72	597086,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,33	
38	7034643,09	597085,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,66	
39	7034631,92	597086,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,22	

Stjørdal kommune
Sektor Areal og miljø

Rhk Bygg As
Høefeltet 22
7530 MERÅKER

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
Kjell Kristoffersen	2023/6519-6	Audhild Buan	07.08.2023

Godkjenning - Ferdigattest - 156/4 - Røddesvegen 87

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd utstedes det ferdigattest for rehabilitering av skorstein på gnr. 156 bnr. 4, Røddesvegen 87, 7517 Hell.

Saksopplysninger
Søknad om ferdigattest for rehabilitering av skorstein etter plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd ble mottatt 27.07.2023.

Ferdigattesten gjelder for
Tiltakshaver: Gabriel Messerer
Adresse: Røddesvegen 87, 7517 Hell
Eiendom: 156/4
Byggetiltak: Rehabilitering av skorstein

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket.

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

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

Klage
Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuell klage rettes til postmottak@stjordal.kommune.no eller postboks 133, 7501 Stjørdal. Det må komme frem av klagen hva det klages på og begrunnes hvorfor. Ellers vises det til forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

Med hilsen

Marit Kristine Pedersen
fagansvarlig byggesak

Audhild Buan
juridisk rådgiver

48998189

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

Kopi til:

Gabriel Messerer Røddesvegen 88 7517 HELL

Værnesregionen brann- og redningstjeneste v/Eivind Bidtnes

Stjørdal kommune

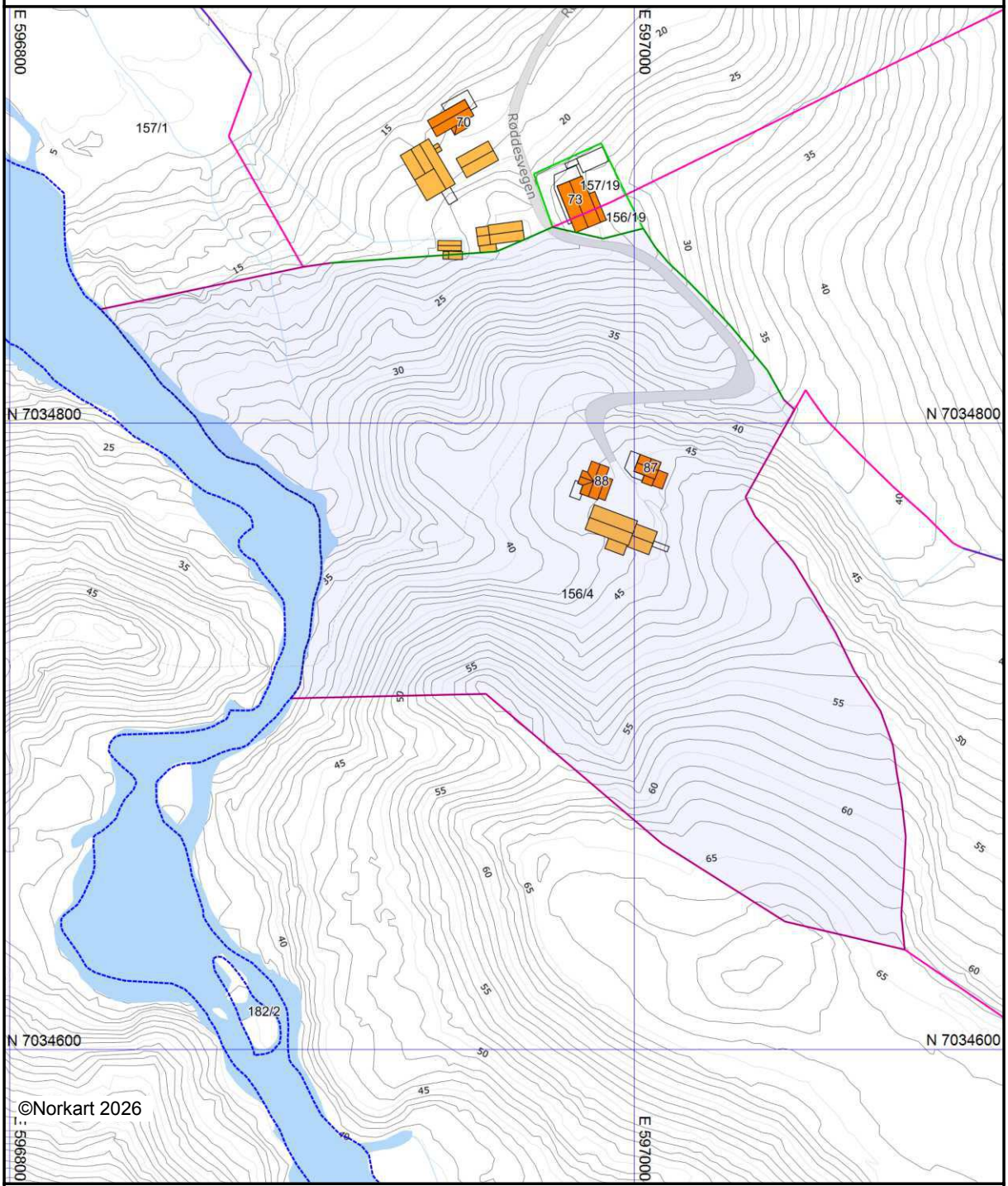
Grunnkart

Eiendom: 156/4
Adresse: Røddesvegen 87
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:2000

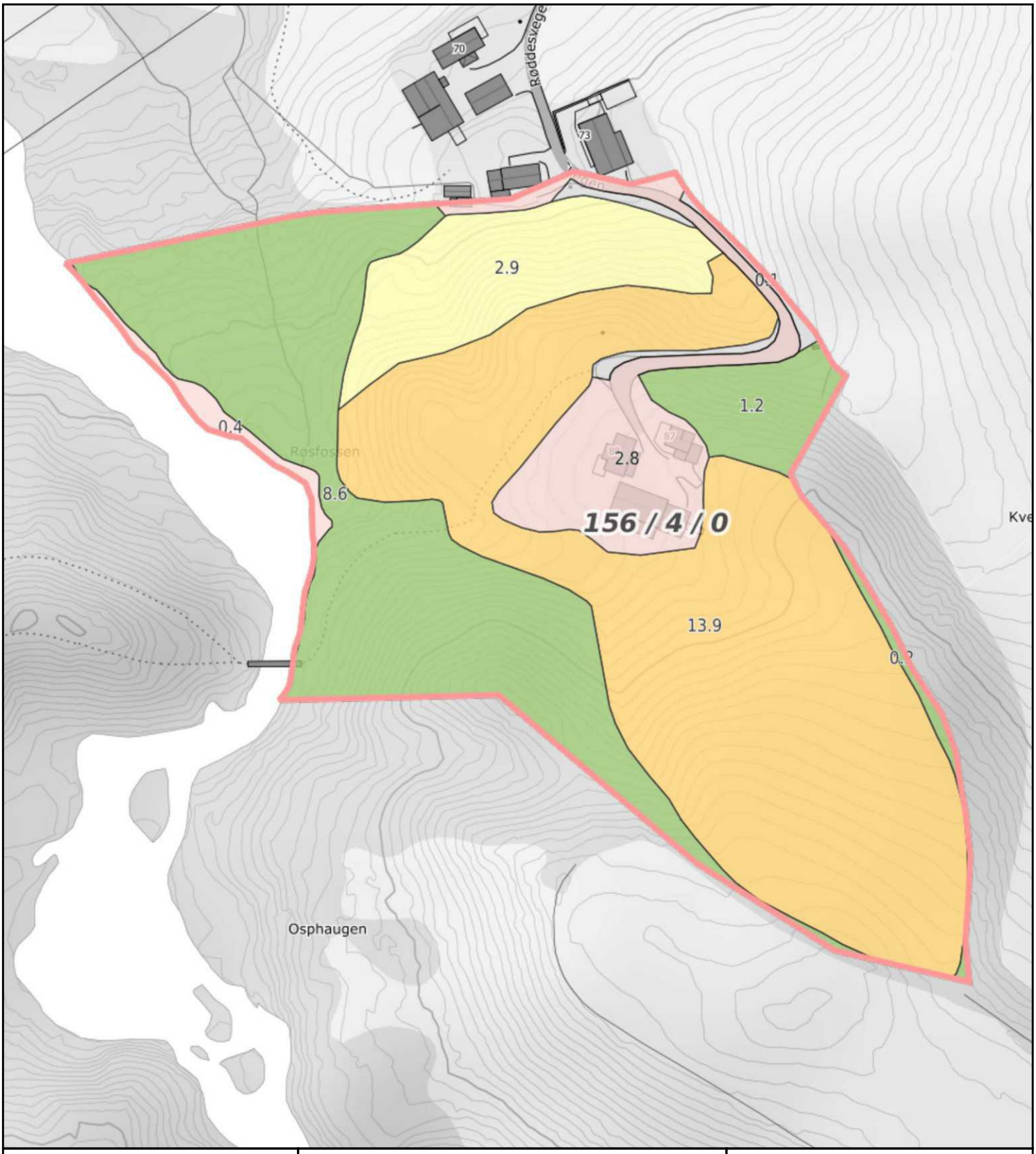
N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 23.09.2026 12:21
Eiendomsdata verifisert: 02.09.2026 09:05

GÅRDSKART 5035-156/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
156/4/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	13.9	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
III	Innmarksbeite	2.9	16.8
IV	Produktiv skog *	10.0	10.0
	Annet markslag	0.4	
	Bebygd, samf., vann, bre	3.2	3.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	30.4	30.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

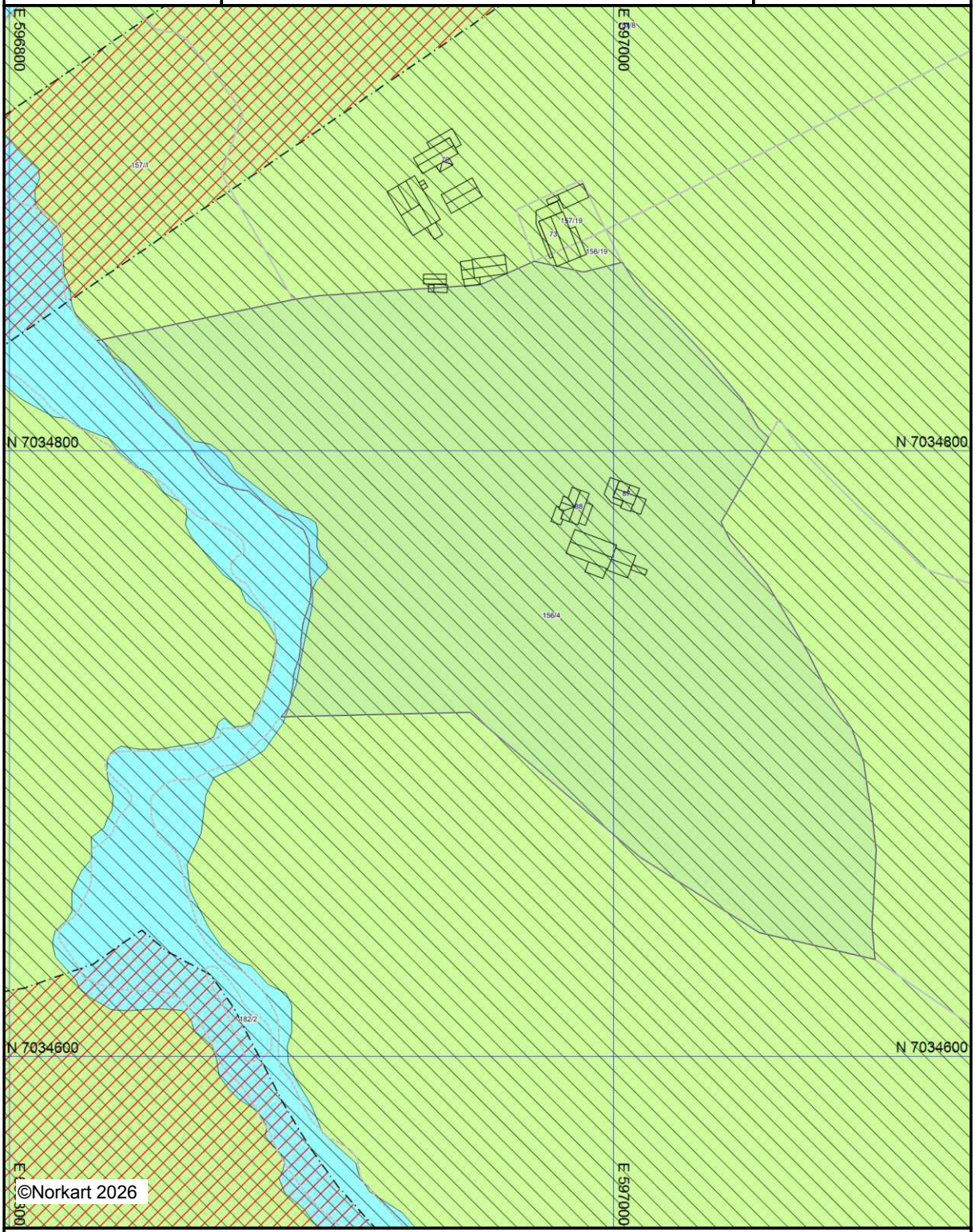
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 156/4
Adresse: Røddesvegen 87
Utskriftsdato: 21.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Stjørdal kommune

Ledningskart

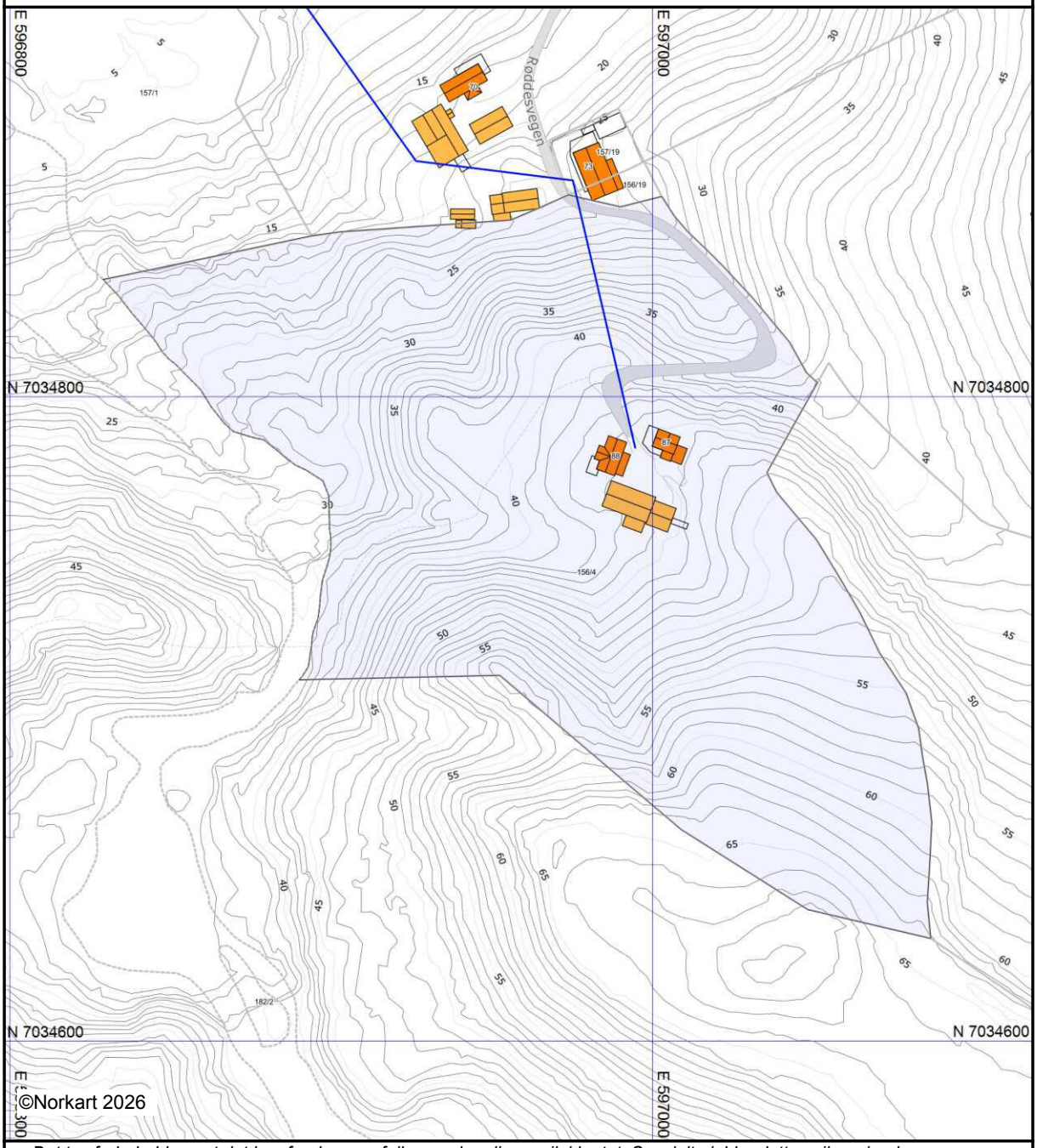
Eiendom: 156/4
Adresse: Røddesvegen 87
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:2000

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.

Restanse:
Ta kontakt med Værnesregionen regnskap på kommfakt.stjordal@varnesregionen.no

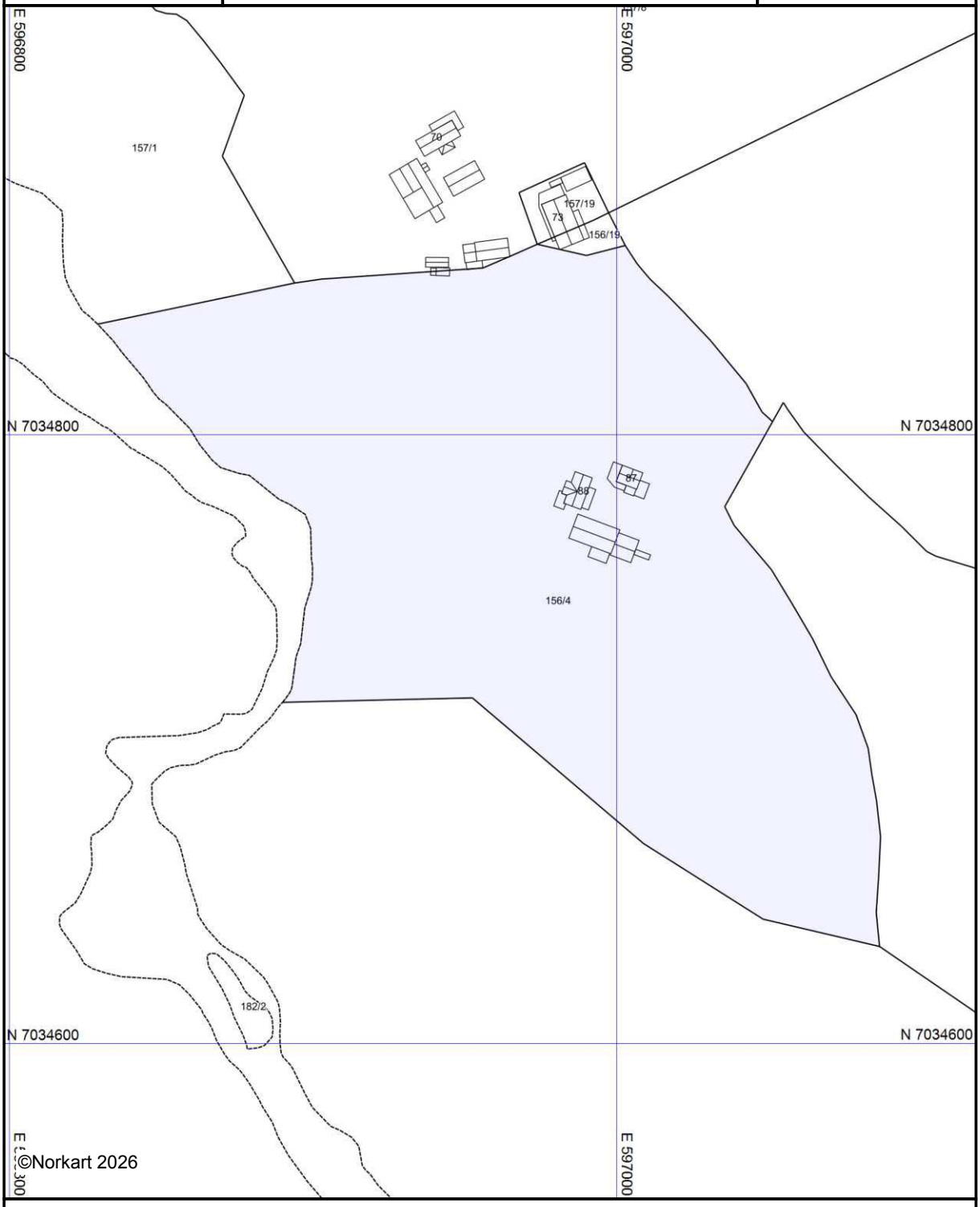
Stjørdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 156/4
Adresse: Røddesvegen 87
Utskriftsdato: 21.09.2026
Målestokk: 1:2000

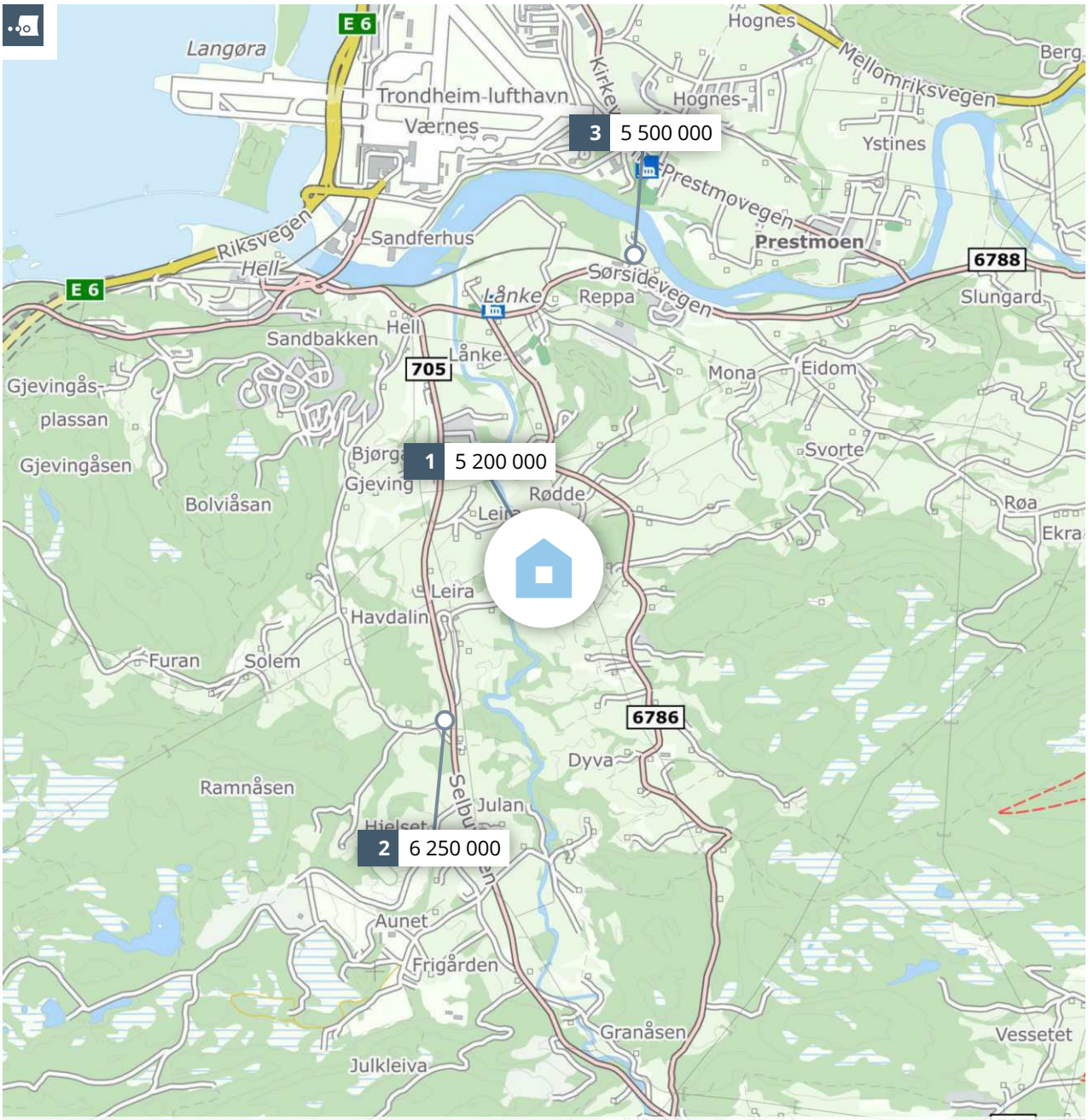
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Meglers verdivurdering

RØDDESVEGEN 87

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 12.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Røddesvegen 87, 7517 HELL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1852

GNR 156 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5035 STJØRDAL GRUNNKRETS DYVAD

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	30 899
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	178 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					30,5 daa	
Byggeår					1852	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Røddesvegen 88 106 m² 1852 30,5 daa 3 sov				30.06.2021	5 200 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**49 057**
2	Havdalsvegen 357 248 m² 1953 31,5 daa 5 sov				29.04.2026	5 990 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**25 202**
3	Sørsidevegen 167 566 m² 1967 21,5 daa 6 sov				07.09.2026	5 990 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**9 717**

Se salgsoppgave.

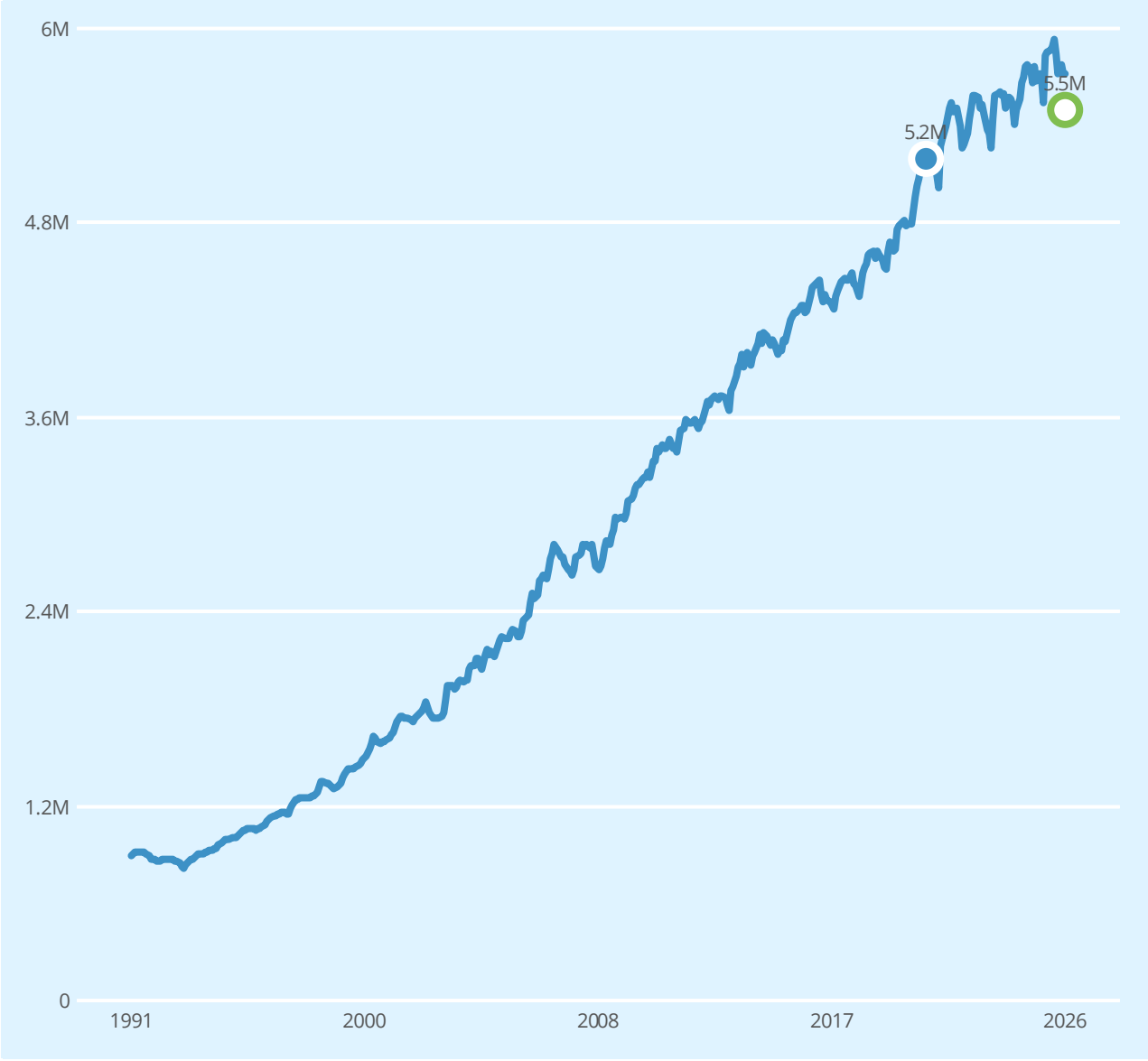
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

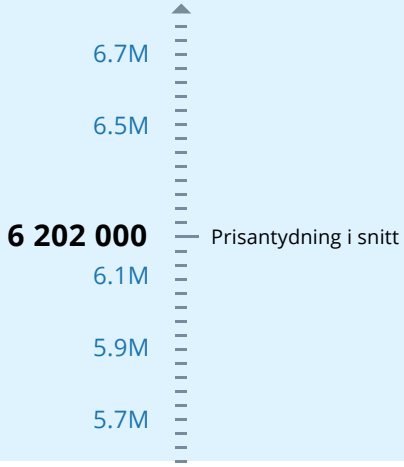
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.06.2021	30.06.2021	05.10.2021	5 200 000	5 200 000	0	5 200 000	1
03.02.2021		03.02.2021	-	1 400 000	-	1 400 000	2
28.11.1991		28.11.1991	-	620 000	-	620 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 7517 HELL nå

5
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

89
dager

Eneboliger solgt i 7517 HELL siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

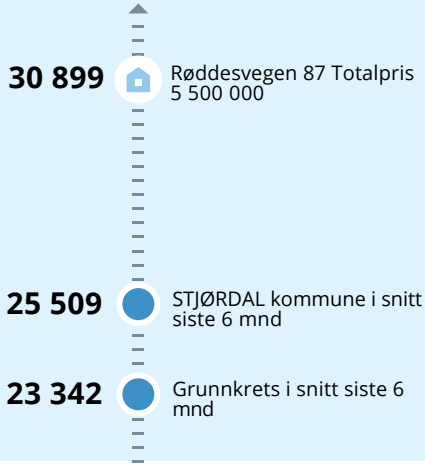


Solgt i snitt i løpet av

57
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Røddesvegen 87, 7517 Hell
Gnr. 156, Bnr. 4, Stjørdal kommune.

Oppdragsnummer:
311260204

Meglerforetak: PrivatMegleren Stjørdal
Saksbehandler: Marius Kristoffersen
Telefon / Mobil: 74 82 10 00 / 454 17 515
E-post: marius.kristoffersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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