PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

ÅSGRENDVEGEN 133

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Informasjon fra kommune

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Stjørdal

Oppdragsnr.
311251119

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gunn K Størseth Berge	Christian Næss-Pedersen

Gateadresse
Åsgrendvegen 133

Poststed	Postnr
HELL	7517

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Water cirkel

Polise/avtalenr.: 1246895

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251119

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Flyttet rense anlegg til egen tomt. Å flyttet på avløpsrør og vannledning til rense anlegges nye plassering.

Arbeid utført av: meg selv med fagbrev

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus på mørkloftet. Men har gått over musbånd rundt om hele huset. Så det skal være tett. Hadde ikke mus forrige vinter.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet rekkverk på terrassen i 2024. Nye planker og ny håndlist.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251119

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251119

Tilleggskommentar

Byttet gulv på kjøkken og stue i 2015. Etter fryseren på kjøleskapet. Sluttet å fungere, så da ble det en liten vannskade. Men det ble utbredet av midt norsk skadefirma. Klargjort får Elbil lader i garasje

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 oppdragsinngaelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 311251119

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Kristin Berge	9c30e592c3d391c335b25d3377f2762757a0c23d	29.09.2025 13:56:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Næss pedersen	a2730973ef765841ca2cb9d97a21356f82855be8	29.09.2025 13:37:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 311251119

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

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

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

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Åsgrendvegen 133

7517 HELL

5035/155/17/0/0/0

Rapportdato

28.10.2025

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

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

Befaring utført den 30.09.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en 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.

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

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.

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

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: Åsgrendvegen 133 , 7517, HELL

Matrikkel: 5035/155/17/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1982/2010

Tomt: 1 998.70 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Christian Næss-Pedersen, Gunn Kristin Berge

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på en etasje over sokkel. Selve reisverket med bjelker og takstoler er fra 1982. Grunnmur oppført i lettklinkerblokker. Hovedkonstruksjonen i bindingsverk av tre, kledd med stående trepanel. Saltak tekket med profilerte metallplater. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. 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.

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:

- Reisverk, bjelker og takstoler er fra 1982. Øvrige bygningsdeler som grunnmur, utvendig kledning, taktekking, innvendige overflater, tekniske installasjoner og innredet rom er fra 2009/2010.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

1.etasje			
Primærrom 125 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 125 m^2	**BTA** 133 m^2
Beskrivelse primærrom Stue/spisestue, 2 soverom, bad/vaskerom.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Sokkel			
Primærrom 69 m^2	**Sekundærrom** 48 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 117 m^2	**BTA** 127 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, bad, soverom, hall/trapperom.		**Beskrivelse sekundærrom** Uinnredet rom, bod.	

Totalt areal			
Primærrom 194 m^2	**Sekundærrom** 48 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 242 m^2	**BTA** 260 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1.etasje			
BRA-i 125 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 68 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue/spisestue, 2 soverom, bad/vaskerom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Sokkel			
BRA-i 117 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad, soverom, hall/trapperom, uinnredet rom, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Frittstående garasje - 1.etasje			
BRA-i 142 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Verksted, teknisk-rom, bod, oppstillingsplasser.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Frittstående garasje - Loft			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 36 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i --	**Beskrivelse av BRA-e** Uinnredet rom.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 384 m^2	**BRA-e** 36 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 68 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 420 m^2

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

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

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.

5 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Bad/vaskerom - 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Bad - Sokkel - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Noe moderat fall på gulv mot sluket.

Bad - Sokkel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Bad - Sokkel - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. TG 2 settes på bakgrunn av manglende ventilering av rommet. Anbefaler installasjon av mekanisk avtrekk.

Trapp: Åpen utførelse på den ene trappedelen med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Utover dette var ingen skader eller avvik utover normal slitasje på trappen.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

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?
29.09.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 26.10.2010. Det foreligger ferdigattest på garasjen datert 20.10.2025.

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

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:
Lettklinkerblokker

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker som er pusset og malt. Innvendig er stort sett alle vegger plateslått og gulv er oppforet. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.
Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.
På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0

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?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

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?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

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 av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående trekledning. 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.

Levetid:

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

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

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

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
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadører i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Det bemerkes at omramming og beslag på vinduer i sokkel ikke er komplettert. Anbefaler å etablere beslag under og på sider av vinduene.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Det gjøres oppmerksom på at verandadør på stue i 1.etasjen er fra 1982. Det ble ikke registrert skader utover normal elde og slitasje på døren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

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:
Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet.
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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

8 Takkonstruksjon

TG 1

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse. Det bla registrert noe avføring fra mus på loftet. Selger opplyser om at de hadde mus på loftet, men etter at musebånd i hjørnene på huset ble utbedret har det ikke lengere vært mus i boligen.

9 Taktekking og beslag

TG 1

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?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Lakkerte stålplater

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taktekkingen er fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på at gradrenner er spesielt utsatt for skader ved store snømengder/snøsmelting og er ofte årsak til vannlekkasjer. Visuell kontroll fra bakkenivå. Det ble ikke observert tegn til skader eller avvik på befaringen. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av taktro/undertak på kaldloftet.

Levetid:

- Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

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

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

11 Bad/vaskerom - 1.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og folierte plater i himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Noe moderat fall på gulv mot sluket. Det registreres en høydeforskjell på 10 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett under dusjkabinett og ved vaskemaskin.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er meknisk avtrekk på vaskeromsdel men det mangler spalte under badedøren for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Badekar, Gulvmontert toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Kommentar:
Det dusjes i lukket kabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

12 Bad - Sokkel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, våtromspanel på vegger og folierte plater i himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres manglende overgangslist på våtromspanel. Det ble avdekket noe stedvis bom (hulrom) på enkelte fliser på gulvet. Manglende fuge rundt slukrist og enkelte steder mellom sokkelflis og gulvflisene.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Noe moderat fall på gulv mot sluket. Det måles ene høydeforskjell på 10 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Noe moderat fall på gulv mot sluket.

Levetid:

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

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring under dusjkabinett. Det registreres bruk av smøremebran i sluket.

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

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

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Badet mangler ventilering.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. TG 2 settes på bakgrunn av manglende ventilering av rommet. Anbefaler installasjon av mekanisk avtrekk.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Kommentar:
Det dusjes i lukket kabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

13 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:
Isolert stålpipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Boligen har en isolert stålpipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Ildsted i form av lukket vedovn.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0

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

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

Kommentar:
Manglende sikkerhetslist under trinn på den ene trappen.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Åpen utførelse på den ene trappedelen med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Utover dette var ingen skader eller avvik utover normal slitasje på trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

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

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 2017 er installert på bad i sokkel.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
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.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

17 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:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Bad i sokkel.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Nei

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.

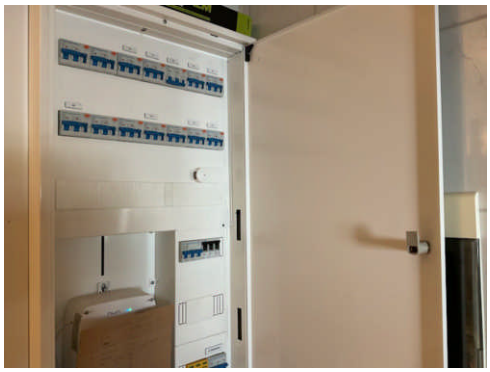
Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

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.

ÅSGRENDVEGEN 133 - 5035/155/17/0/0/0

Bilde



18 Frittstående garasje TG 1

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:
Frittstående trippelgarasje. Oppført på støpt plate på mark med vannbåren varme. Hovedkonstruksjonen i bindingsverk av tre, kledd med stående trepanel. Saltak tekket med profilerte metallplater. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. 3 stk motoriserte porter. Ingen skader eller avvik avdekket på garasjebygget.

Åsgrendvegen 133

1. Etasje



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

Gjetnes takst

Åsgrendvegen 133

Sokkel



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

Åsgrendvegen 133

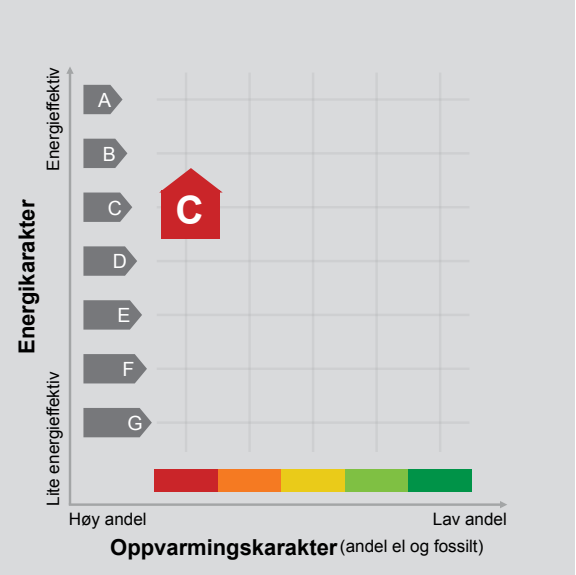
Garasje



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

ENERGIATTEST

Adresse	Åsgrendvegen 133
Postnummer	7517
Sted	HELL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	155
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300042450
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179744
Dato	14.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

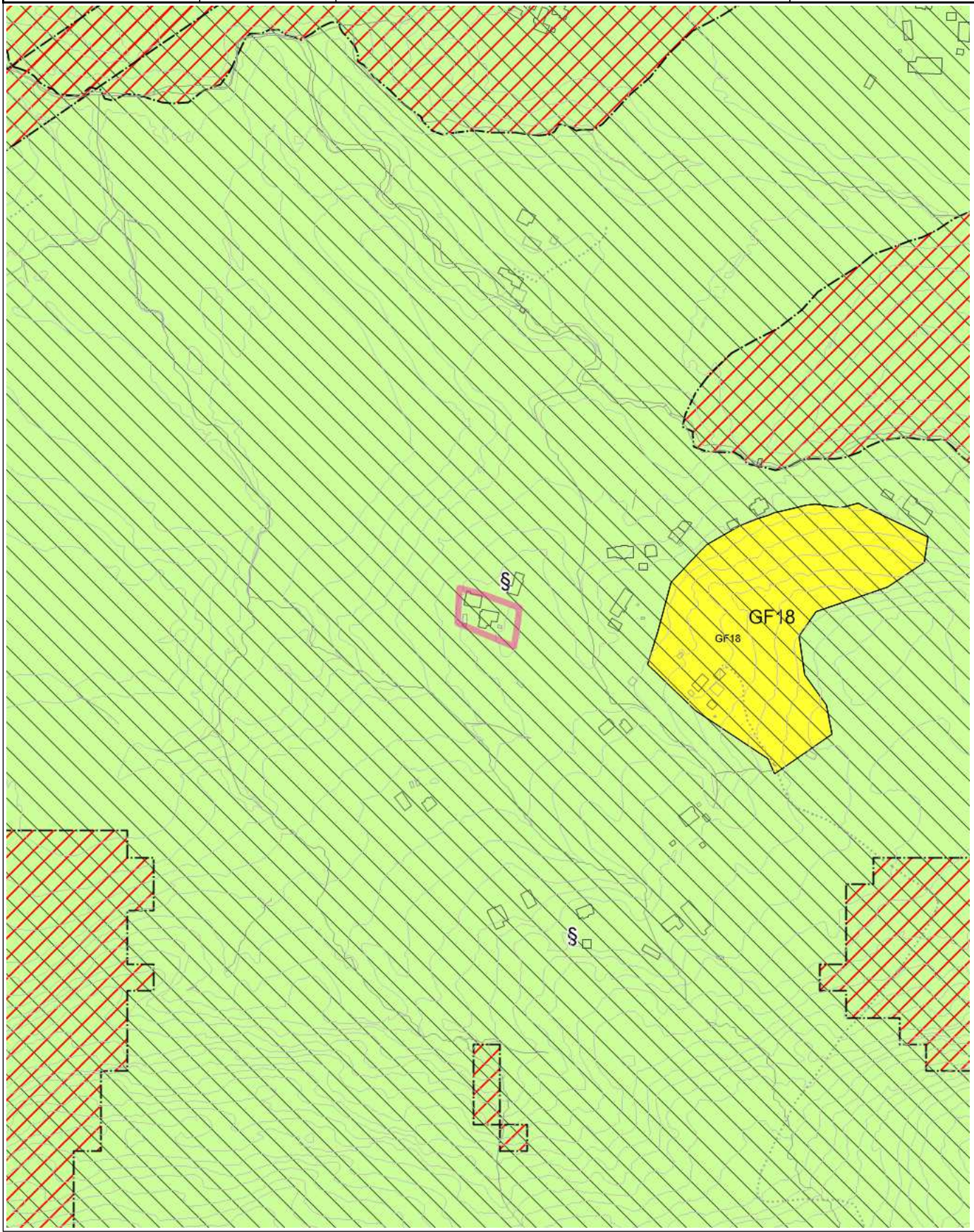
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 155	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åsgrendvegen 133 7517 HELL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- § Dispensasjon fra planregister
- Grense for faresoner
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Bru
- Forsenkningskurve
- KpOmråde - Gjeldende
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Traktorveg midtlinje
- Elv og bekk
- Elv
- § Dispensasjon fra planregister
- Grense for arealformål
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Stjørdal kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 155	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åsgrendvegen 133 7517 HELL			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel-endring			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

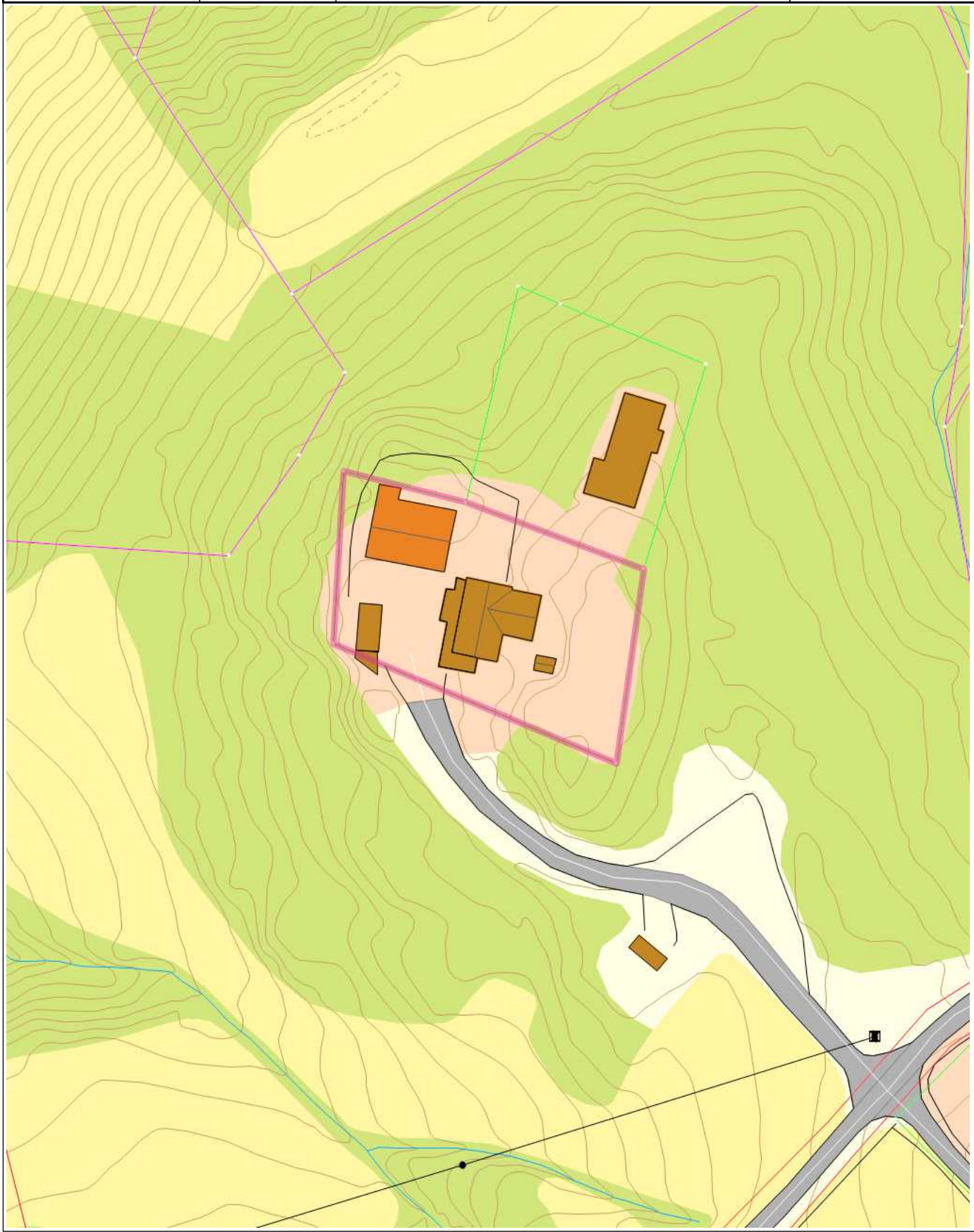
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Forsenkningskurve
- KpOmråde - Gjeldende
- Bygningslinje
- Taksprang
- Elv og bekk
- § Dispensasjon fra planregister
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- § Dispensasjon fra planregister
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Stjørdal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 155	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åsgrendvegen 133 7517 HELL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Elveg veglenke
- GrensePunkt
- Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm
- Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter
- Lite nøyaktige grenser og fra Norge 1: 50.000 (S>=500 cm)
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gjerde
- Annet gjerde
- Mast
- Nettverksstasjon
- Masteomriss
- Trase
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Eiendomsteig
- Elv og bekk
- Veg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet

Stjørdal kommune

Ledningskart

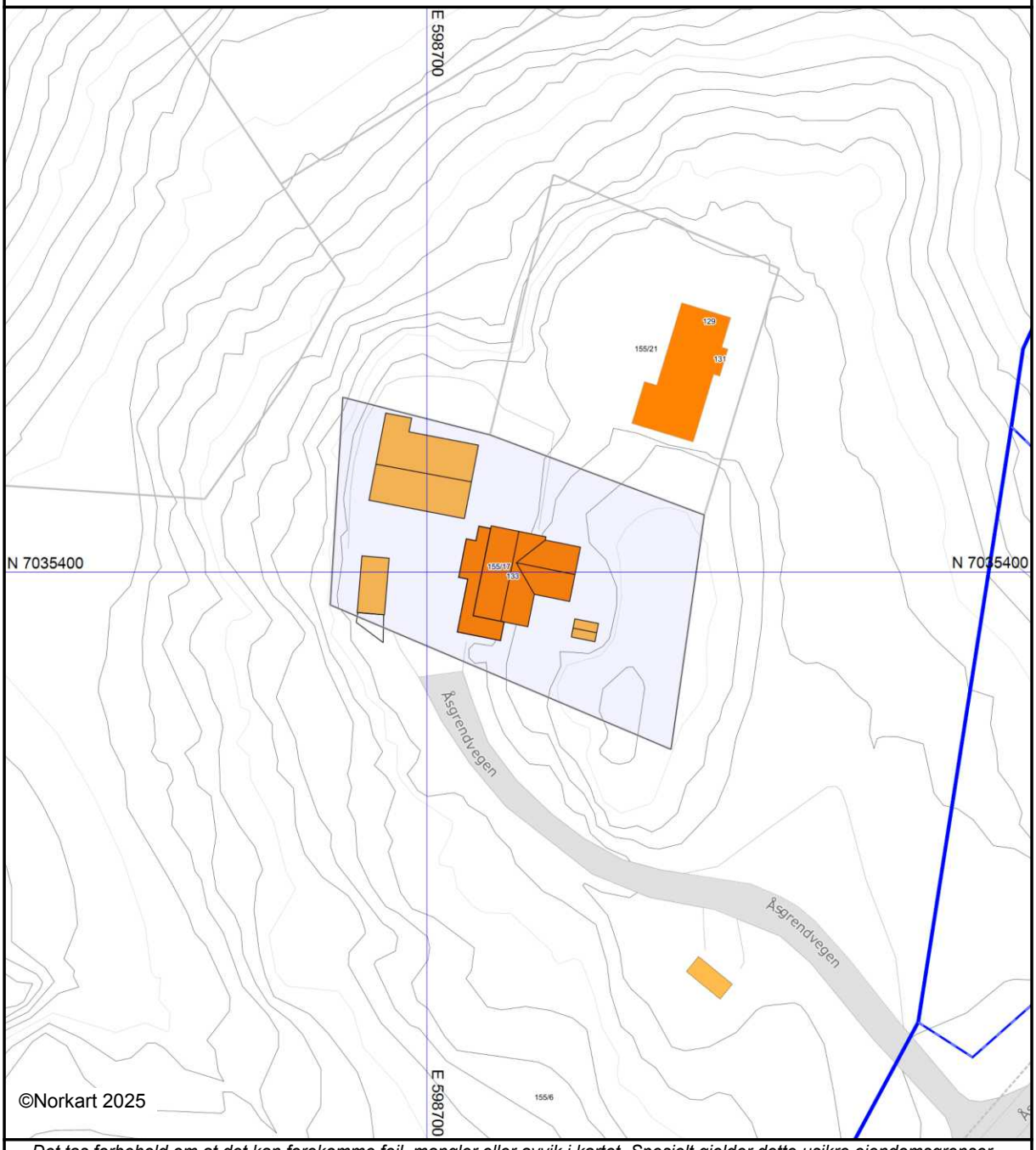
Eiendom: 155/17
Adresse: Åsgrendvegen 133
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

STJØRDAL KOMMUNE

Hegra Bygg AS
Korstad
7500 Stjørdal

Deres ref:	**Vår ref:**	**Saksbehandler:**	**Dato:**
	2009/342-5 Bes oppgitt ved henvendelse.	Beate Svarlien	26.10.2010

155/17 Bergknausen - nybygg enebolig/garasje - Ferdigattest

Saken er behandlet som vedtaksnr. 705/10 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningsloven § 99 pkt. 1, ferdigattest for nybygg enebolig på eiendommen Bergknausen, gnr 155 bnr 17.

Tidligere saksnr.: Fullmaktsak 39/09
Tiltakshaver: Gunn Kristin Berge og Christian N. Pedersen
Søker: Hegra Bygg AS, Korstad, 7500 Stjørdal
Kontrollansvarlig for utførelsen: Hegra Bygg AS
Arne Hernes AS
Stjørdal Rørleggerservice AS

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelsen fra ovennevnte foretak, og det er ingen mangler ved bygget.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. pbl. § 93. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Steinar Risberg
Overingeniør/sign

Beate Svarlien
Avdelingsingeniør
74 83 39 16

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

Kopi til:
Gunn Kristin Berge og Christian Næss Pedersen 7500 Stjørdal

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

STJØRDAL KOMMUNE

Christian Næss Pedersen

7500 Stjørdal

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2009/342-3 Bes oppgitt ved henvendelse	Asbjørn Eriksen	28.01.2009

155/17 Bergknausen - nybygg enebolig - utslippstillatelse

Saken er behandlet som vedtaksnr. 40/09 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Saksopplysninger:
Søknad om utslippstillatelse er mottatt den 23. januar 2009. Søknaden omfatter montering av minirenseanlegg for ett husanlegg med mekanisk-biologisk-kjemisk rensing. Avløpet skal føres til bekk med helårs vannføring, ca 90 m sør for boligen. Anlegget leveres ferdig montert av Klargester, jfr. kjøpekontrakt datert hhv. 7.11.08 og 21.01.09.
Det foreligger tillatelse datert 26.08.08, fra eier av eiendommen gnr/bnr 155/6, for legging av grøfter med utløp av drenering og avløp.
Eiendommen gnr/bnr 155/17 har fått tillatelse for tilkobling til Lånke Vasslag i brev datert 02.09.08.

Gjelder: Nybygg enebolig - utslippstillatelse
Byggested: gnr. 155 bnr. 17
Tiltakshaver: Gunn Kristin Størseth Berge og Christian Næss-Pedersen

Ansvarsoppgave

Ansvarlig foretak/faglig leder/ansvarsrett	Ansvarsområder	Foretaks-godkjenning		Foretaksnr.	Kontrollform	
		Sentral (godkj.nr.)	L		Egen-kontr.	Uavh. kont.
Arne Hernes	Ansvarlig utførende/ansvarlig kontrollerende for utførelsen av utvendige spillvannsledninger	06.08.2009		971179988	X	

Detaljprosjektering av fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettelse av byggearbeidet.

Vedtak:
Del I; utslippstillatelsen:
Med henvisning til forurensningsforskriftens § 12 og gjeldende delegasjonsfullmakt, godkjenner kommunen spillvannsutslipp via forskriftsmessig minirenseanlegg for nybygg enebolig på eiendommen gnr/bnr 155/17, Sorte, 7517 Hell.
Eieren forplikter for egen regning å knytte anlegget til et eventuelt fellesanlegg i området, og delta i fellesutgiftene med dette. Det forutsettes at tiltakshaver selv varsler berørte grunneiere

eller andre som måtte bli påført ulemper som følge av utslippet. Videre plikter den som volder forurensning å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsbestemmelser.
Det presiseres at helseutvalget med hjemmel i hhv. kommunehelseloven har rett til å overprøve kommunens vedtak. Frist for eventuelle innsigelser er 3 uker fra mottakelsen av dette brevet, som også er tiltakshavers frist til å levere eventuell klage på vilkårene for denne godkjennelsen.

Den foreslåtte kontrollformen som anført i ansvarsoppgaven, godkjennes, jfr. SAK § 30.
Arbeidene skal kontrolleres av de kontrollansvarlige, og det skal finnes tilgjengelig utkvitterte sjekklister for alle involverte foretak, som skal være i samsvar med byggeprosessen etter hvert som avløpsanlegget bygges. Sjekklister forutsettes oppbevart for lett tilgang i den daglige bruk, og ved utøvelse av tilsyn, jfr. sak §§ 27 – 33.
Når tiltaket er ferdig, skal det foretas sluttkontroll. Finnes tiltaket utført i samsvar med gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest, jfr. Pbl. § 99. **Bygget må ikke tas i bruk før ferdigattest fra kommunen foreligger.**

Del II; godkjenning av ansvarsrett:
I medhold av Plan- og bygningslovens § 98, jfr. § 98a og kap. VI i Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22. januar 1997 nr. 35, fattes det følgende vedtak:

Det innvilges ansvarsrett i henhold til ansvarsoppgaven i saksopplysningene og under henvisning til sentral foretaksgodkjenning for foretaket:

Arne Hernes AS

Det skal betales gebyr for behandlingen av søknaden om utslippstillatelse og tilsyn.

Klage:
Dette vedtaket kan påklages etter Plan- og bygningslovens § 15. Klagefristen er 3 uker fra De har mottatt dette brevet. Eventuell klage rettes til Stjørdal kommune og sendes etat Teknisk Drift v/Enhet Arealforvaltning. Forøvrig vises det til Forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Steinar Risberg
overingeniør

Asbjørn Eriksen
Avdelingsingeniør
74 83 39 09

Stjørdal kommune

Enhet arealforvaltning

HEGRA BYGG AS
Bangvegen 642
7514 STJØRDAL

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2017/9954-4 Bes oppgitt ved henvendelse	Ivar Skjelstad	27.11.2017

155/17 - Åsgrendvegen 133 - nybygg garasje - tillatelse til tiltak

Saken er behandlet som vedtaksnr. 675/17 etter delegert myndighet fra komite plan.

Saksopplysninger:
Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt den 20.10.2017.
Supplerende dokumentasjon på brannteknisk prosjektering, og ny avstandserklæring vedr. avstand til eiendomsgrense til gnr/bnr 155/6, er mottatt den 16.11.2017.

Gjelder: Nybygg garasje
Byggested: gnr. 155 bnr. 17, Åsgrendvegen 133, 7517 HELL
Tiltakshaver: Gunn Kristin Berge og Christian Næss-Pedersen, Åsgrendvegen 133, 7517 Hell

En garasje godkjent i delegert sak 39/09 sammen med godkjennelse av bolig på eiendommen, ble ikke oppført innenfor gyldighetsfristen på 3 år på vedtaket, jfr. pbl. § 21-9. Det ble i stedet oppført en mindre plasthall som skal tas ned i forbindelse med oppføring av garasjen det søkes om nå. Det er følgelig ikke behøvelig å søke om endring av tidligere gitte tillatelse. Ferdigattesten for boligen gitt i delegert sak 705/10, er ikke gitt for garasjen selv om dokumentets overskrift inneholder garasje i tillegg til bolig.

Det foreligger en erklæring om godkjennelse på byggeavstand 1,5 m fra eiendomsgrensen til gnr/bnr 155/6 mot nord. Det stilles ikke krav om brannteknisk kompenserende tiltak på garasjen som følge av denne byggeavstanden.

Terrenget ligger i høyde mellom kote 60 og 61 moh. der garasjen skal oppføres.
Bebygd areal i bestående bolig og ny garasje vil samlet bli 142 m² + 147 m² = 289 m².
Bruksareal i bestående bolig er 248 m² (124 m² på 1. etasje og sokkeletasje).
Ny garasje har bruksareal 142 m² på 1. etasje, og 33 m² bruksareal på hems. Bebyggelsens samlede bruksareal blir dermed 423 m².
Tomteareal for gnr/bnr 155/17 er 1953,4 m².
Med bebygd areal 289 m² + 18 m² utendørs parkering, blir utnyttingsgraden 15,7 %-BYA.

Gesimshøyde er ca. 3,5 m, og mønehøyde er ca. 6,5 m.

Brannteknisk prosjektering:
Avstanden mellom garasjen og egen bolig er mindre enn 8 m, og på grunn av garasjens grunnflate på 147 m² bebygd areal, kreves det kompenserende branncellebegrensende tiltak minst EI60 [B60] på garasjens vegger og tak innenfor en sone på 8 m fra boligen iht. VTEK10 § 11-8 - *preaksepterte ytelser - brannskille mellom garasje og annet byggverk* - pkt. 3.

Garasjen har en port plassert innenfor 8-m-sonen fra boligen, og på grunn av at en garasjeport ikke kan oppfylle det branntekniske kravet en vegg kan oppfylle, er det planlagt å kle garasjerommet nærest boligen med 15 mm gipsplater på vegg og tak for å kompensere for porten som ikke holder B60-kravet. Dette medfører at garasjen blir oppført med innvendig branncelleoppdeling som deler opp bygget i brannceller, der den branncellen som ligger nærest boligen vil få areal mindre enn 50 m². Den innvendige branncelleoppdelingen i bygget må oppfylle EI60-kravet (B60-kravet) da det største garasjerommet utløser dette kravet når det utløses krav til innvendig branncelleoppdeling.
Brannklassekravet vil også gjelde dør plasser i branncellebegrensende konstruksjon.
Garasjen må plasseres slik at utvendige dører i fasade øst som vender mot boligen, ligger utenfor 8-m-sonen fra boligen, alternativ må disse dørene også oppfylle EI60-/B60-kravet.

Nabovarsling:
Det er ingen anmerkninger til nabovarslet.

Planstatus:
I kommuneplanens arealdel omfattes eiendommen av definisjonen i planbestemmelsenes pkt. 4.2.2 *Eksisterende boliger i LNFR-område beliggende utenfor SB1-10*, og bebyggelsen på eiendommen er registrert i matrikkelen som helårsbolig.
Det tillates bygging av garasje på eiendommen iht. denne planbestemmelsen.
Maks %-BYA = 30 % av netto tomt, og maks BRA = 500 m².
Det er også kriterier for at tiltaket ikke må være i strid med viktige sikkerhets-, jordvern- og naturvernhensyn. Bygget skal ikke være dominerende i landskapet, og må ta hensyn til silhuettvirkning og terrengtilpasning. Det skal tas hensyn til omgivelsene hva gjelder blant annet form, farge, plassering og størrelse. Det tillates ikke ny bebyggelse nærmere vassdrag vist i temakart vassdrag enn 50 meter, framgår det av planbestemmelsenes pkt. 4.2.2.

Vurderinger:
Bygget er i tråd med pkt. 4.2.2 i planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel mht. formål og utnyttelse av eiendommen, og bygget ligger plassert i forutsatte krav til beliggenhet i terrenget iht. denne planbestemmelsen.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven:
Oppslag i databasene artskart og naturbase gir ikke treff på artsregistreringer eller naturtyper som kan innvirke på godkjennelsen av tiltaket.

Ansvar i byggesaken:
Kommunen har mottatt erklæringer om ansvarsrett fra følgende foretak og for følgende ansvarsområder, jf. plan- og bygningsloven kap. 23 og 24:

Ansvarlig foretak	Ansvarsområder	Organisasjonsnr.	Foretaksgodkjenning
HEGRA BYGG AS	SØK - tkl 1 - ansvarlig søker PRO - tkl 1 - prosjektering av konstruksjoner og brannsikkerhet UTF - tkl 1 - utførende av betong og trearbeid	983357873	23.09.2018 - erkl. ansv. iht. SAK10 § 12-3 og 12-4
BRØDR HALLE AS	UTF - tkl 1 - grunnarbeider for ny garasje	912270637	13.12.2019 - erkl. ansv. iht. SAK10 § 12-4

Det foreligger gjennomføringsplan med henvisning til avgitte samsvarserklæringer som dokumentasjon på at det er utført detaljprosjektering klar for igangsettelse av tiltaket.

Det skal finnes tilgjengelig samsvarserklæringer for alle involverte foretak, jf. byggesaksforskriften § 5-5. Gjennomføringsplan skal være oppdatert på grunnlag av samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak, jf. byggesaksforskriften § 5-3 tredje ledd. For kontrollerende foretak skal det foreligge kontrollerklæringer.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 sjette ledd. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd.

Vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, jf. § 20-3, godkjennes søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av garasje på eiendommen Åsgrendvegen 133, gnr. 155 bnr. 17.
Brannteknisk prosjektering iht. VTEK10 11-8 gjelder for tiltaket, og supplerende bemerkning til branncelleoppdeling framgår av saksopplysningene.

Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde godkjennes iht. framlagte dokumentasjon i tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Øvrige opplysninger:
Utgravde masser som ikke skal benyttes på eiendommen skal leveres til godkjent massedeponi. Kvittering for levering sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest. Kommunen kan føre tilsyn med dette. Dersom det oppdages forurensning i grunnen må kommunen kontaktes.

Når tiltaket er ferdig, skal det foretas sluttkontroll og søkes om ferdigattest. Finnes tiltaket utført i samsvar med gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd. **Bygget må ikke tas i bruk før ferdigattest fra kommunen foreligger.**

Gebyr for byggesaksbehandlingen:
Det skal betales gebyr for behandlingen av søknaden om tillatelse til tiltak og tilsyn. Gebyret fastsettes på grunnlag av kommunens gebyrregulativ. For dette tiltaket følger gebyret av gebyrregulativet pkt. 2.4. Saksbehandlingsgebyret inkluderer forhåndskonferanse, vurdering av tiltaksklasse, ansvarsrett til foretak, tilsyn og ferdigattest.

Gebyret beregnes i forhold til bebygde areal etter følgende satser og metode:
1. etasje - de første 100 m²: kr 100,-/m² x 100 m² = kr 10.000,-
1. etasje - 100 m² - 147 m²: kr 81,-/m² x 47 m² = kr 3.807,-
Hemsplanet: 50 % av kr 100,-/m² x 33 m² = kr 1.650,-

Garasjer av aktuelle størrelse 147 m² bebygd areal, kommer inn under bestemmelsen lagerbygg med enkel innredning iht. gebyrregulativet pkt. 2.4, 4. ledd, og skal betale 60 % sats av beløpene ovenfor. Samlet byggesaksgebyr blir dermed kr 9.274,-.

Vedtak: Det ilegges et gebyr på kr 9.274,-, jf. gebyrregulativet pkt. 2.4. Faktura sendes tiltakshaver.

Klageadgang:
Vedtaket om tillatelse til tiltak og gebyr for byggesaksbehandling kan påklages etter plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker fra De har mottatt dette brevet. Eventuell klage rettes til Stjørdal kommune og sendes etat teknisk drift v/enhet arealforvaltning. For øvrig vises det til forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

Vedtakets gyldighet:

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9 første ledd.

Med hilsen enhet arealforvaltning

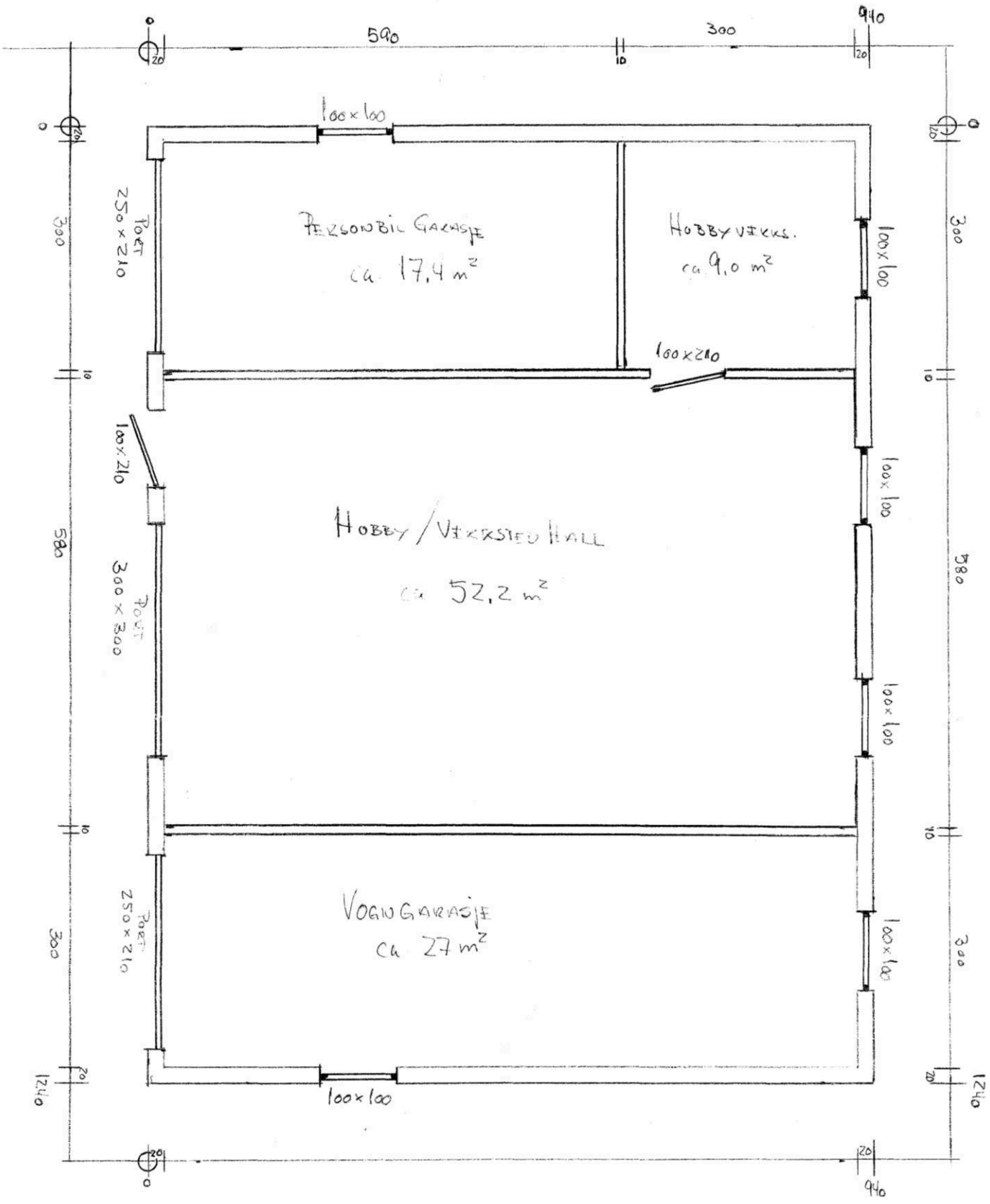
Anniken Hastadklev/sign
Fagleder byggesak

Ivar Skjelstad/sign
avd.ing.
74 83 39 03

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

Kopi til:

Christian Næss-Pedersen	Åsgrendvegen 133	7517	Hell
Gunn Kristin Størseth Berge	Åsgrendvegen 133	7517	Hell
Knut Roger Størseth	Åsgrendvegen 117	7517	Hell



ANT. GARASJE	HEGRA BYGG.
NAVN	
GBRNR	

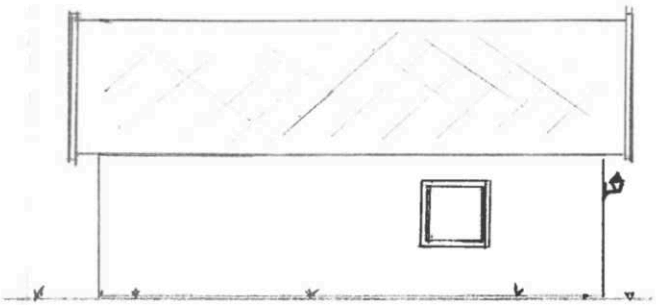
BRA	BOA	
116.6 m²	105.6 m²	1:50

E - 6



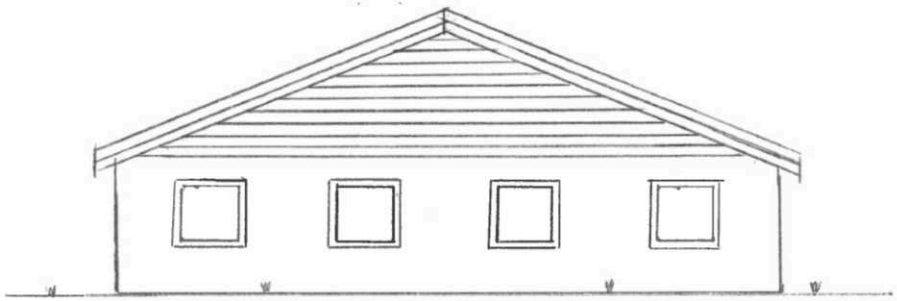
NORD

12300

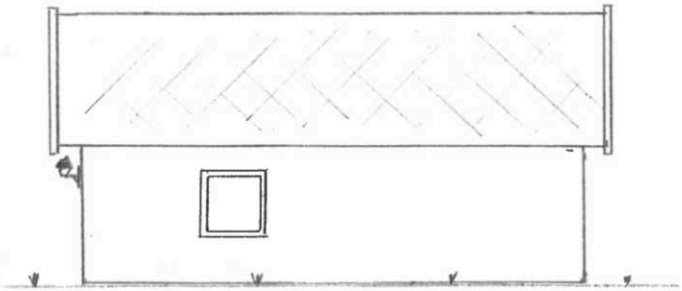


ØST

9400

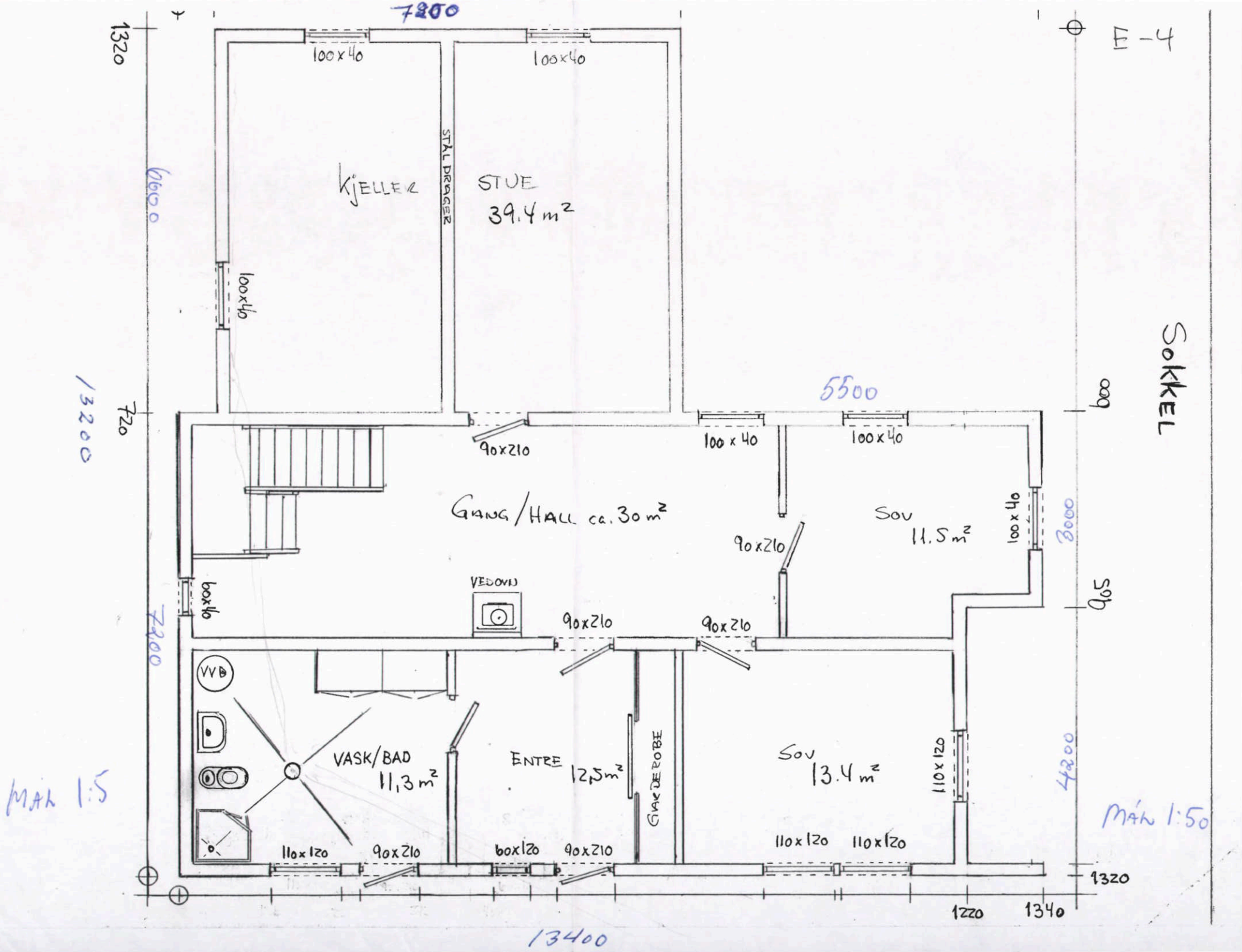


SØR



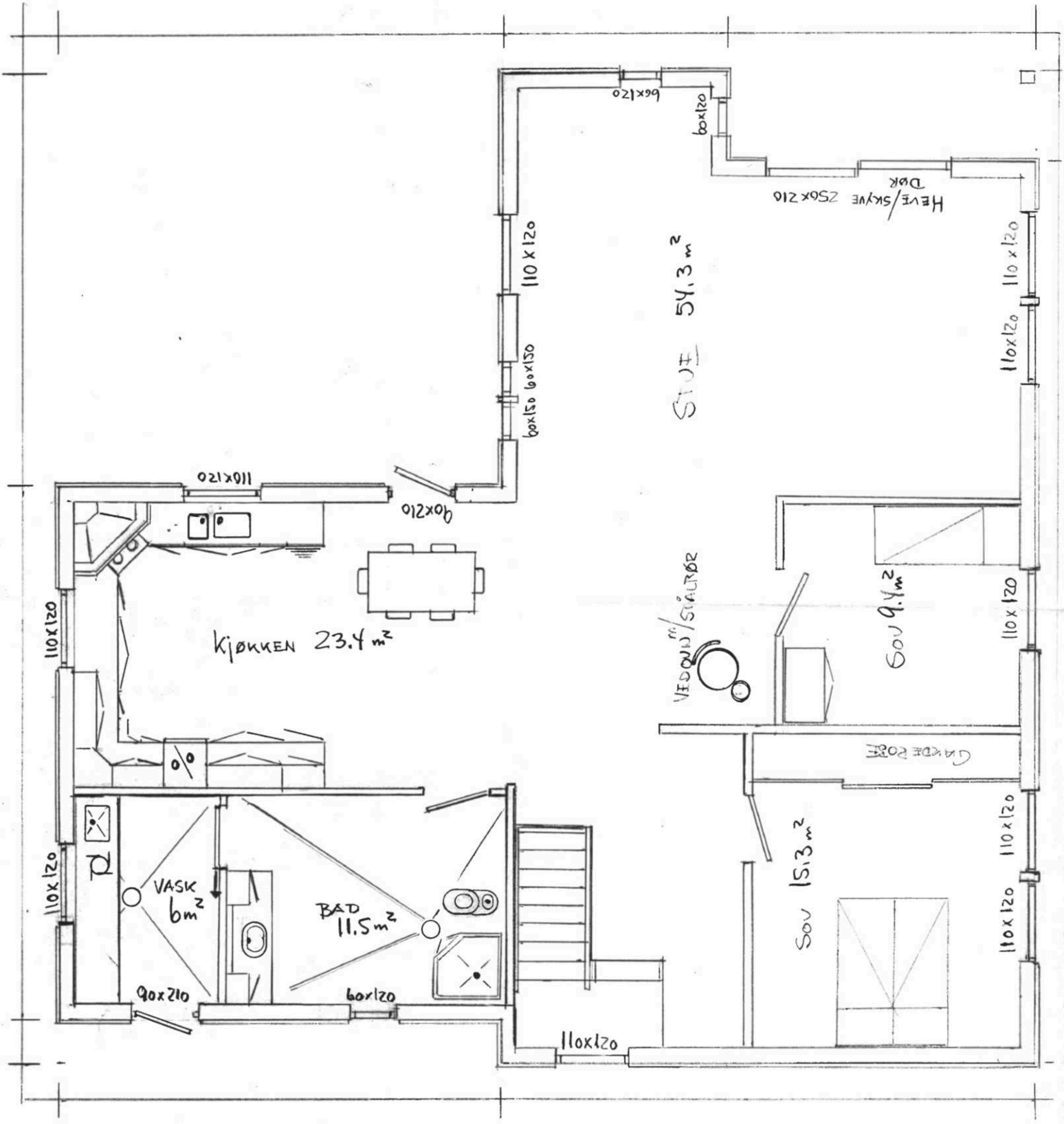
VEST

ART. GARASJE	HEGGABYGG.	BRA. 119,6 m²	1:100
NAVN		BOA 105,9 m²	
G.B.NR.			

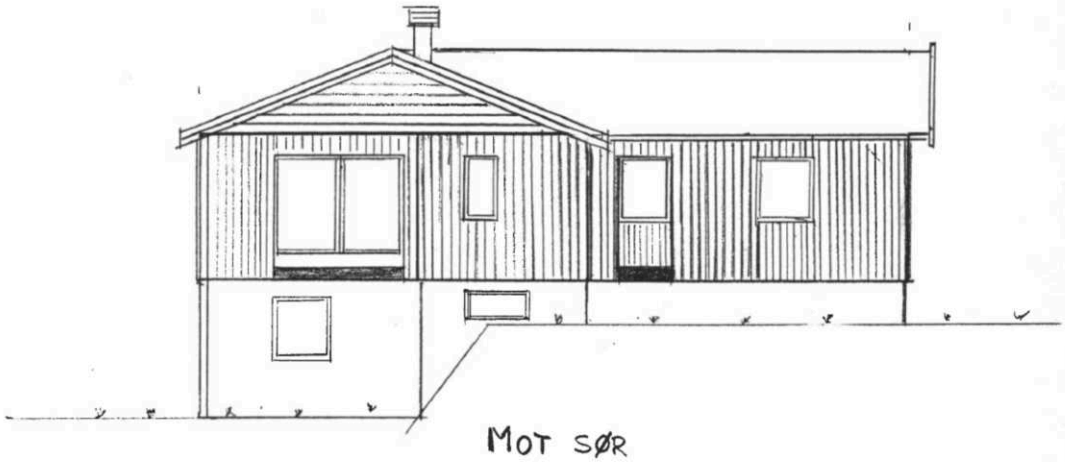

7200
1320
6600
7200
13200
5500
8000
9605
4200
13400
1320
1220
1340
100x40
100x40
100x40
100x40
100x40
100x40
STÅL DRAGER
KJELLER
STUE
39.4 m²
90x210
GANG/HALL ca. 30 m²
90x210
SOV
11.5 m²
box40
VEDOVN
90x210
90x210
VVB
VASK/BAD
11,3 m²
ENTRE
12,5m²
GARDEROBE
SOV
13.4 m²
110x120
110x120
110x120
110x120
90x210
60x120
90x210
SOKKEL
MÅL 1:5
MÅL 1:50
E1-4

HOVEDPLAN

E-3

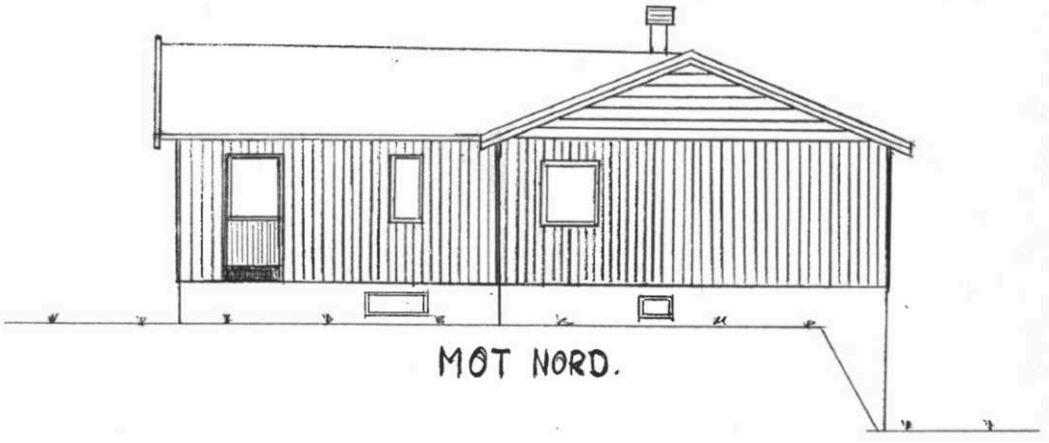


E-2

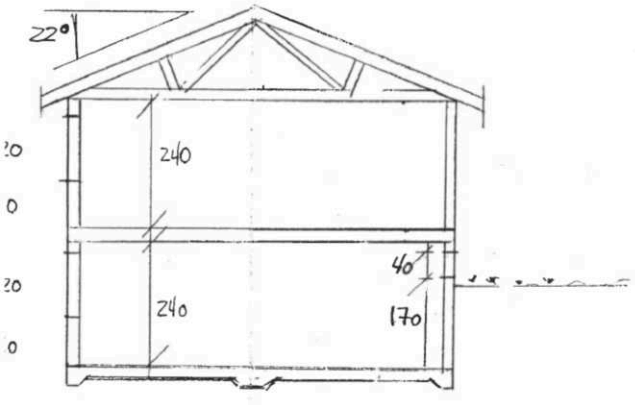


MOT SØR

E-2



MOT NORD.





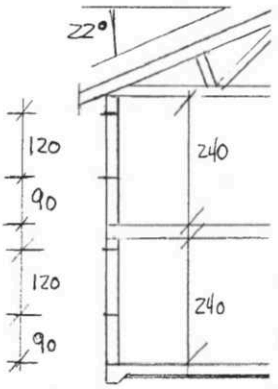
MOT VEST



MOT ØST

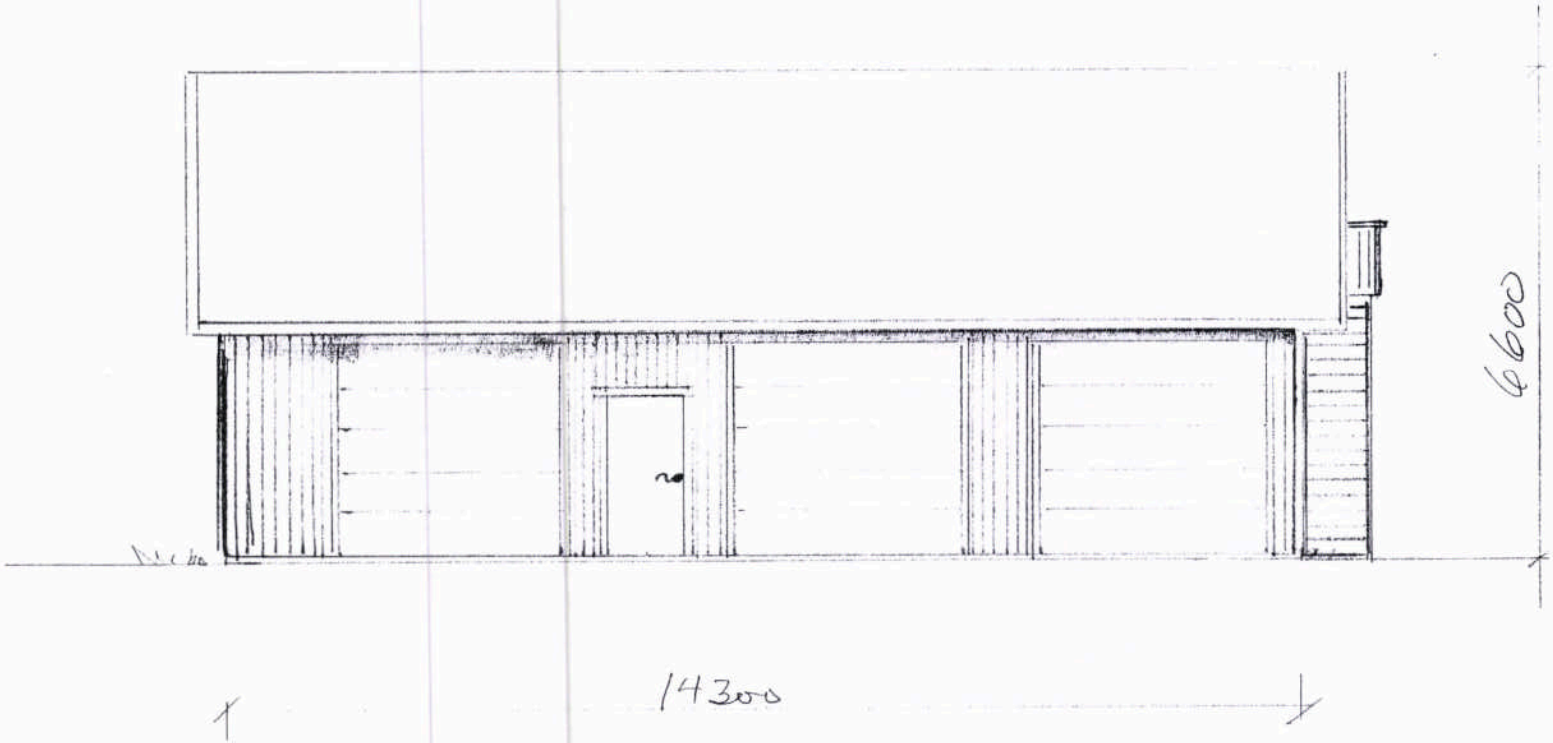
E-1

TRØNDERHUS	
MÅL 1:100	ENEBOLIG PÅ SKRÅ TOMT
BYGGE ÅR	1982 / 2008
KOMMUNE	STJØRDAL
STED.	HELL
BYGGHERRE	



III

1

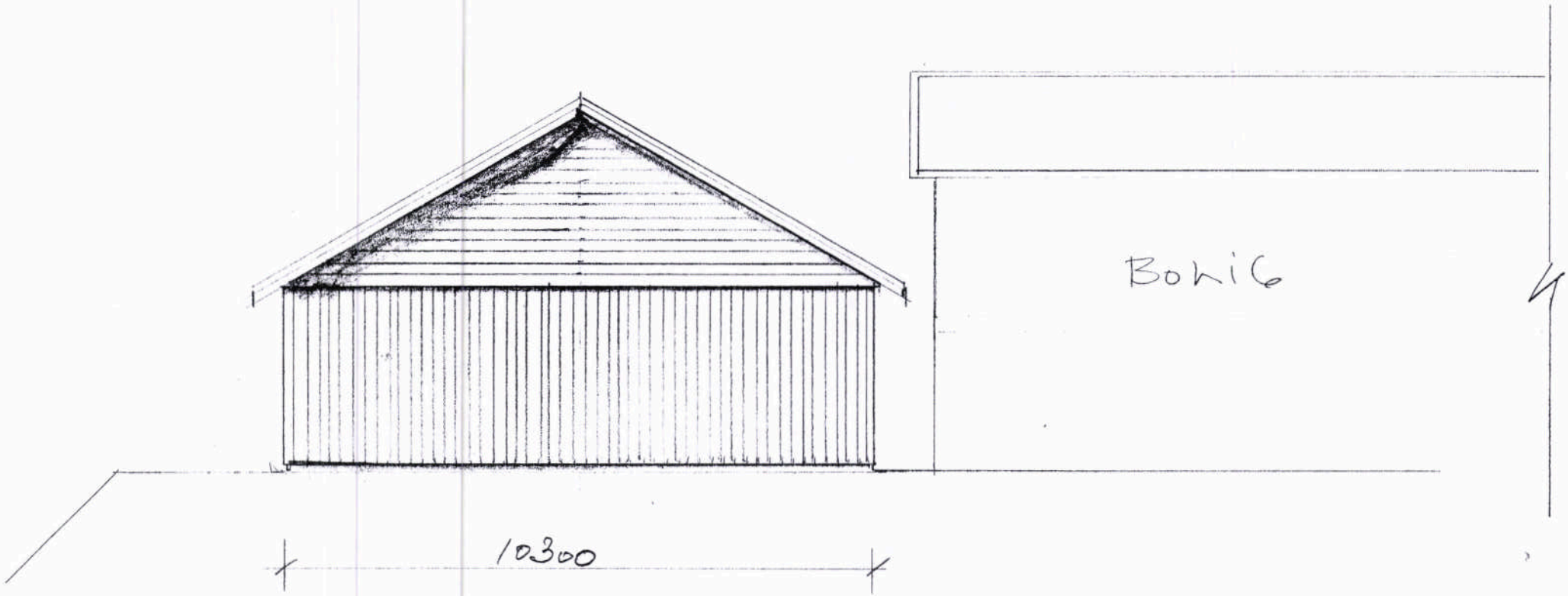


GNR 155	BNR 17
~~FASADE~~ SØR	mål 1:100

E-2

SNK 155	ENKE 17
Fassade Nord	mit 1:100

700



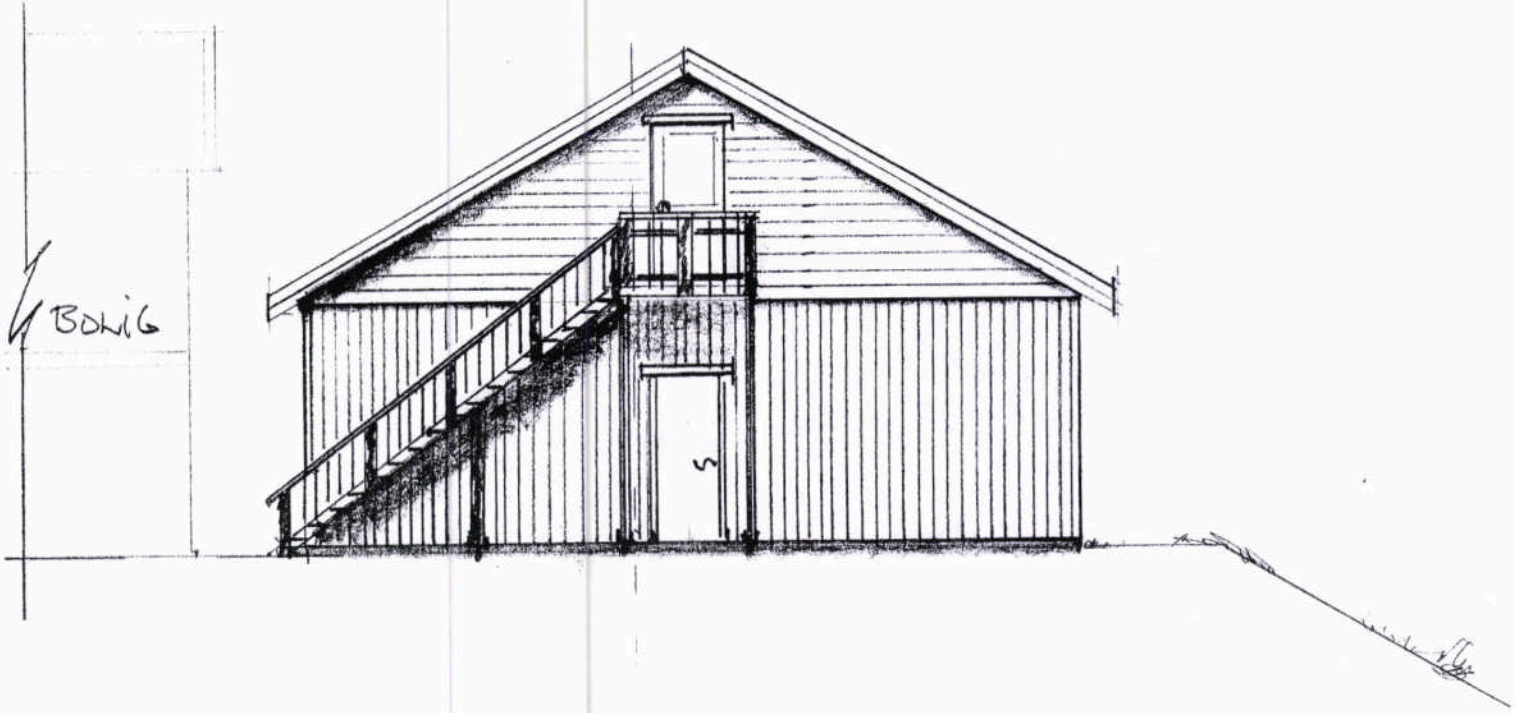
FASADE VEST	MÅL 1:100

E-3

801

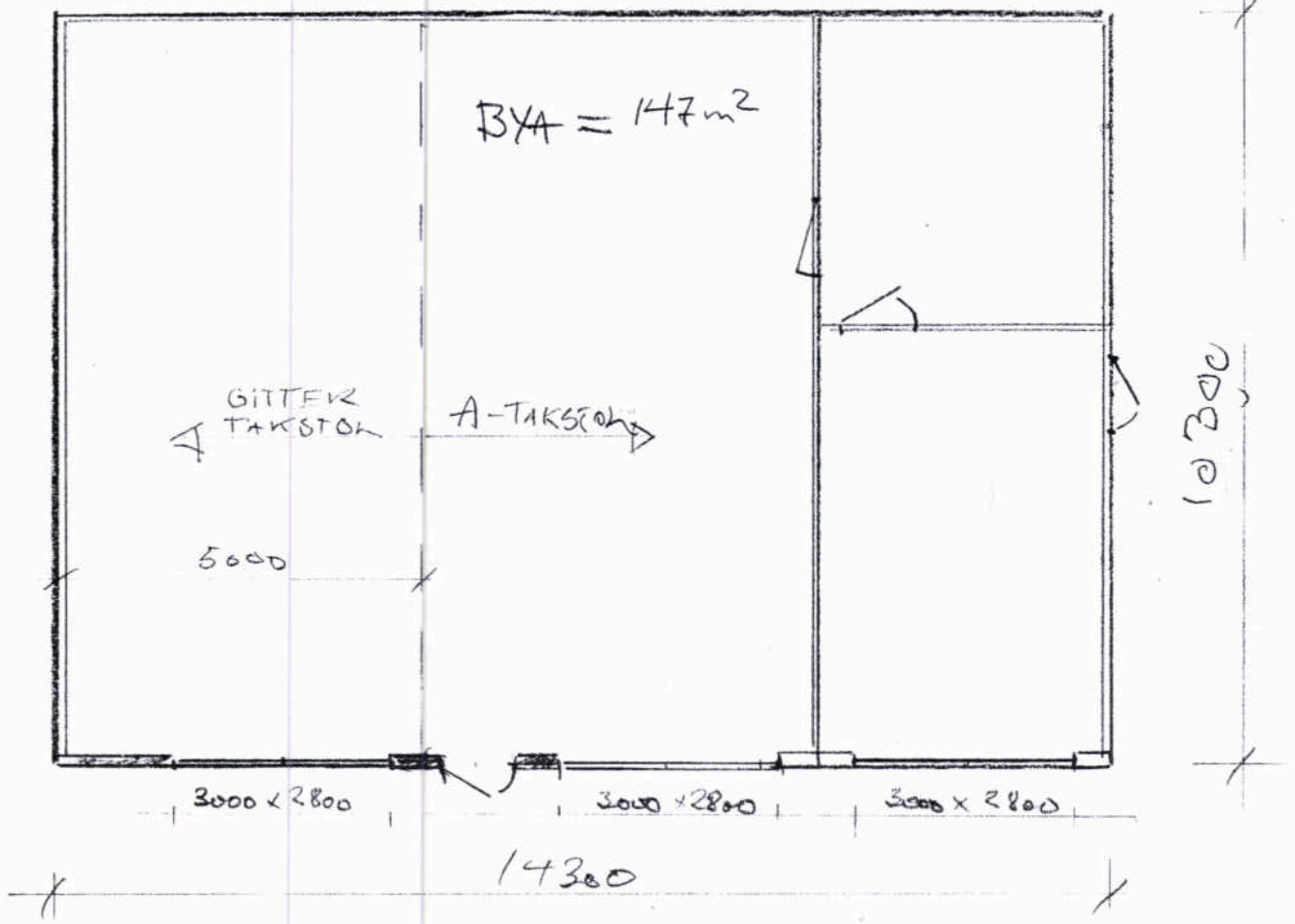
BRANNSONE 8m fra bolig

R 8m fra bolig



GNR 155	BNR 17
MÅL 1:100	FASADE ØST

III-7



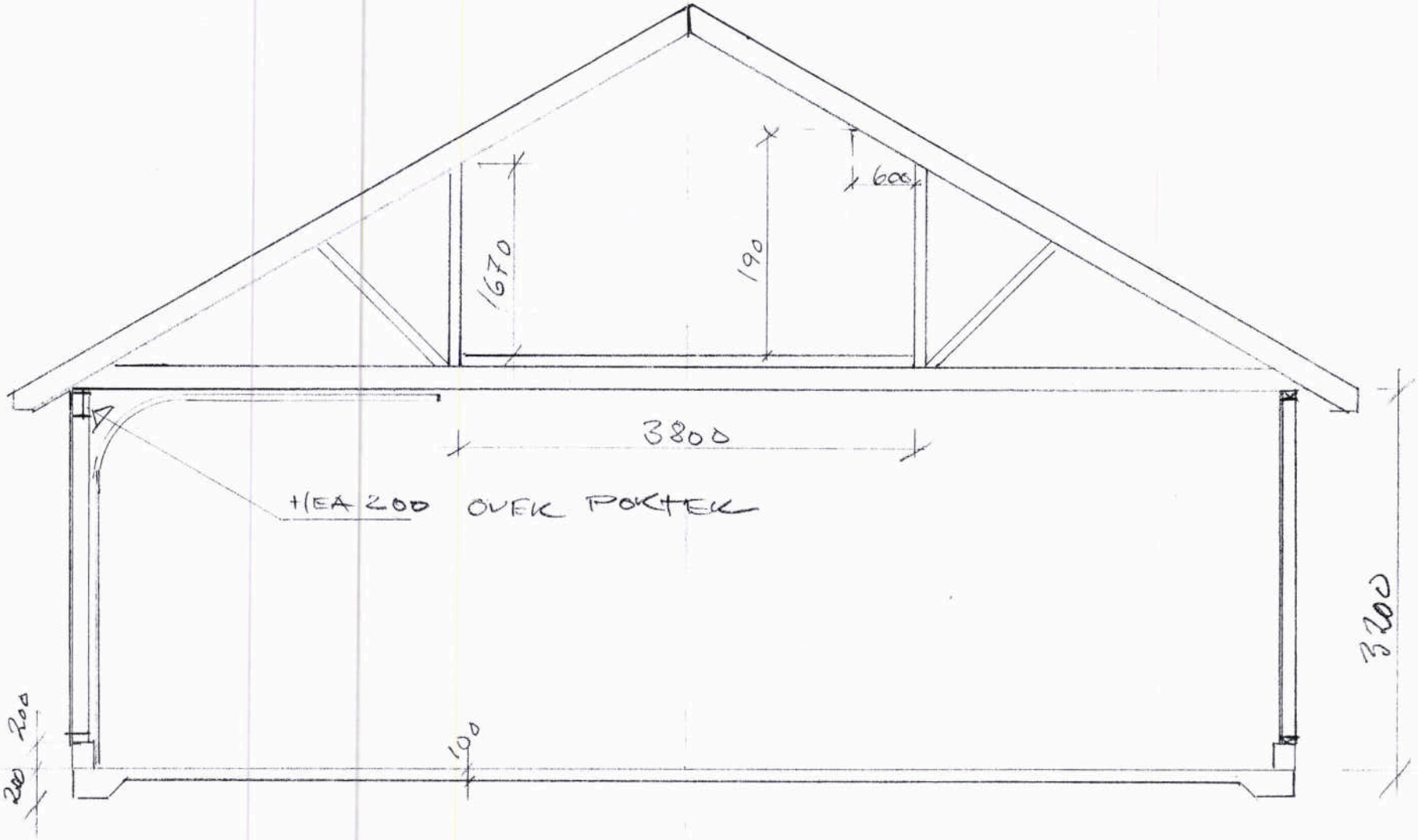
Grnk 1:5	Grnk 1:7
PLAN 1:cty	Vnán 1:100

E-5

E-6

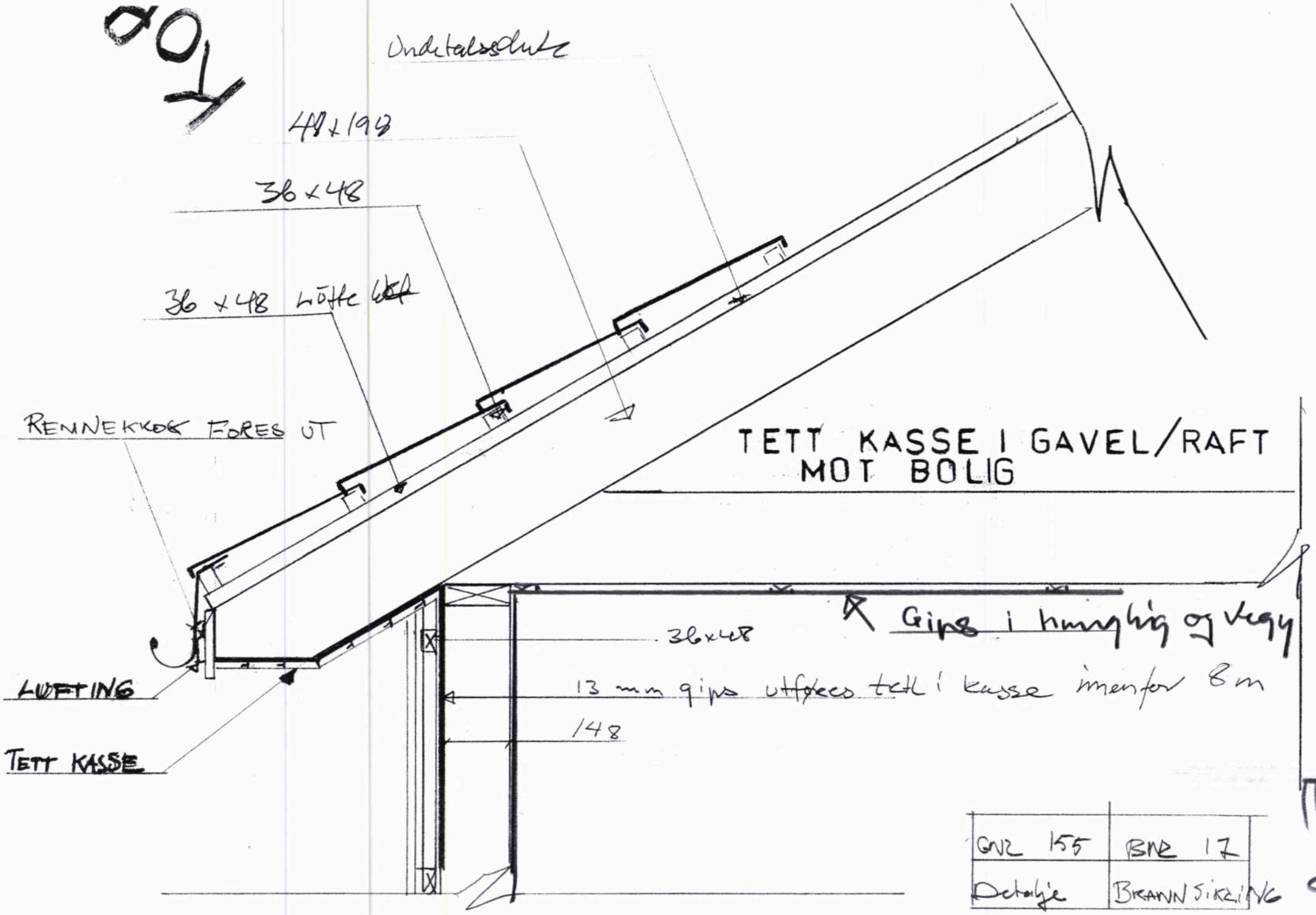
BNR 1/55	BNR 17
PLAN SHOWING	No. 1:100

X08



GNR 155	BNR 17
SNITT	mål 1:50

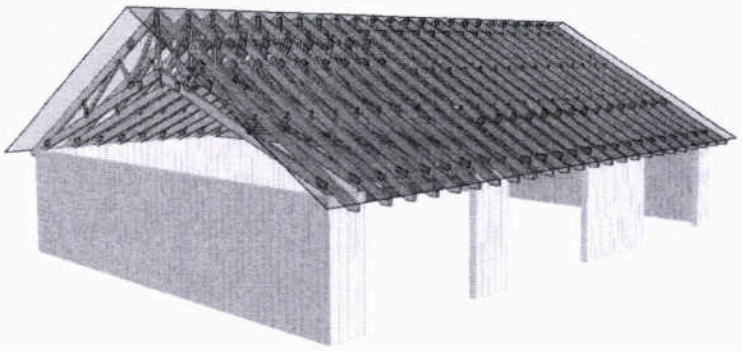
A-A



GNR 155	BNR 17
Detalje	BRANNSIKRING

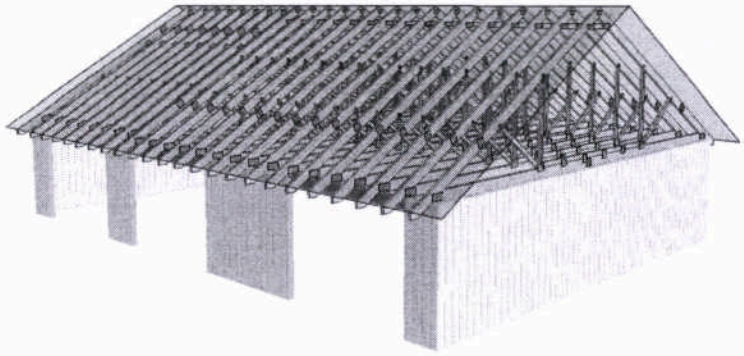
E-2

E-9



Hell Sagbruk & Høvleri AS Øyveien 30, 7517 Hell firmapost@hellsagbruk.no Tlf. 74 82 93 90	Hegrabygg V/Rune Næss Pedersen Garasje
TEGNET KONSTR.AV: H.E.Dalland — GODK. — ARBEIDSNR.: P17496	
Hell 10.10.2017	KODE TYPE POS. — TEGNINGSNUMMER — REV.

E-10



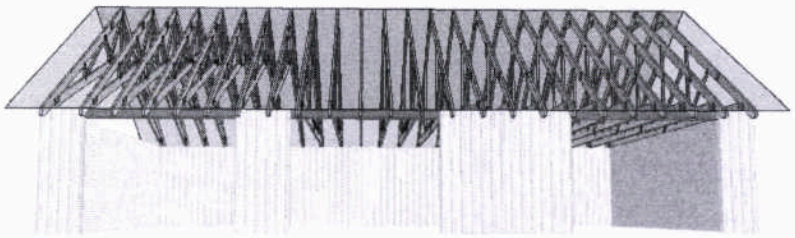
Hell Sagbruk & Høvleri AS
Øyveien 30, 7517 Hell
firmapost@hellsagbruk.no Tlf. 74 82 93 90

TEGNET KONSTR.AV	GODK.	ARBEIDSNR.
H.E.Dalland		P17496
Hell		10.10.2017

Hegrabygg
V/Rune
Næss Pedersen
Garasje

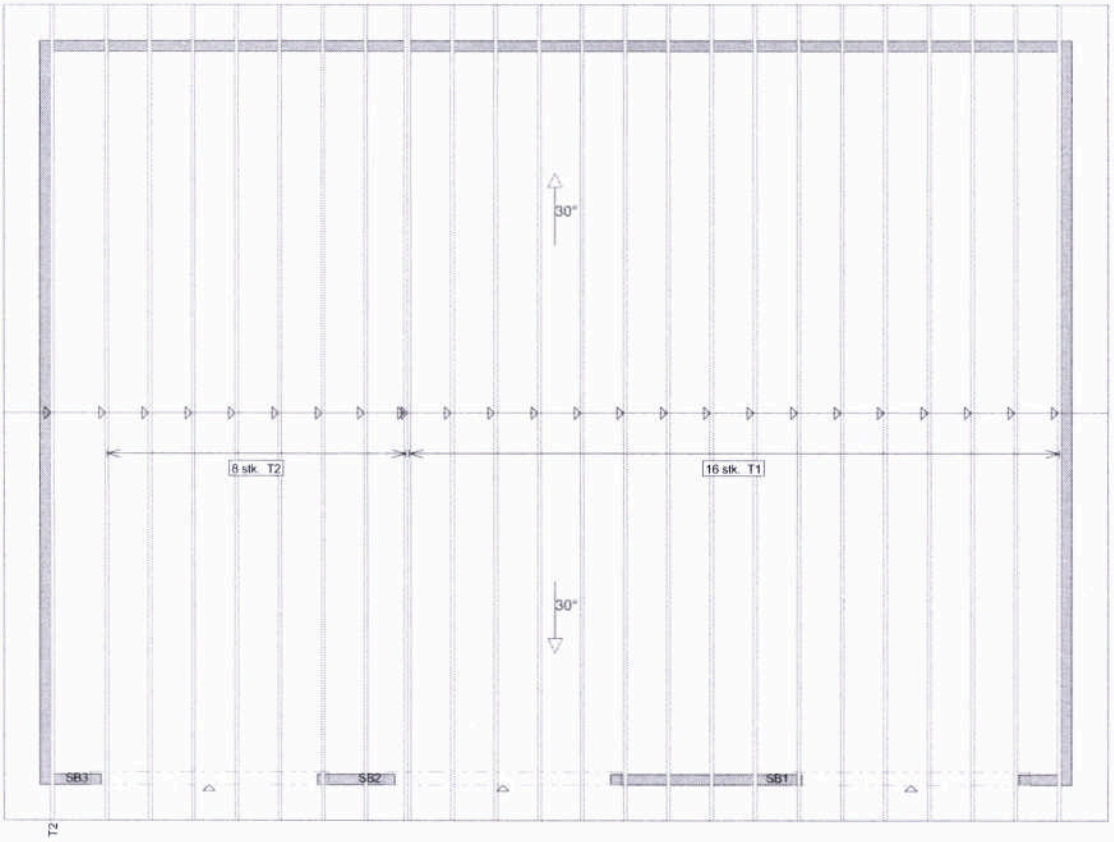
KODE TYPE POS.	TEGNINGSNUMMER	REV.

E - 11



Hell Sagbruk & Høvleri AS *Øyveien 30, 7517 Hell* firmapost@hellsagbruk.no Tlf. 74 82 93 90	Hegrabygg V/Rune Næss Pedersen Garasje
TEGNET KONSTR.AV: H.E.Dalland — GODK.: — ARBEIDSNR.: P17496	
Hell 10.10.2017	KODE TYPE POS. — TEGNINGSNUMMER — REV.

E-12

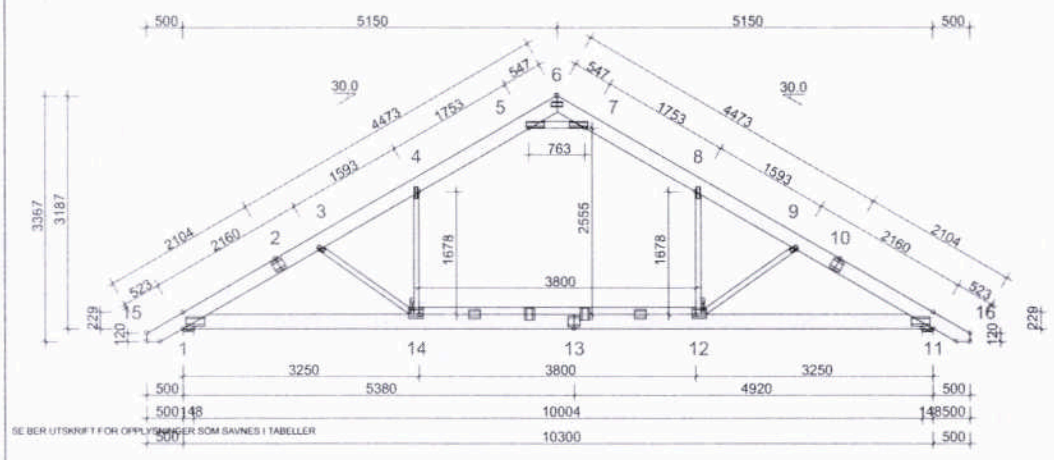


Hell Sagbruk & Høvleri AS *Øyveien 30, 7517 Hell* Tlf. 74 82 93 90		Hegrabygg V/Rune Næss Pedersen Garasje
TEGNET KONSTR.AV H.E.Dalland	GODK.	ARBEIDSNR. P17496
Hell 10.10.2017		SKALA 1:50
	KODE TYPE POS.	TEGNINGSNUMMER / REV.

E 13

T1 - 16 stk

Vekt: 114 kg/stk



SE BER.UTSKRIFT FOR OPPLYSNINGER SOM SAVNES I TABELLER

GENERELLE ANVISNINGER:

KONSTRUKSJONEN ER BEREGNET MED DATAPROG. "TRUSSCON" LIS.NR: 2552

SNITTKREFTER ER BEREGNET I HHT. 1. ORDENS DEFORMASJONSTEORI.
DIM. NORM VIRKE: EN 1995-1-1:2004 + NS-NA:2010
DIM. NORM STÅL: EN 1993-1-1

GENERELLE FORUTSETNINGER:

LASTBREDDE MAX: (mm)	600
KLIMAKLASSE:	1
PÅLITELIGHETSKLASSE:	1

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK, 80 m.o.h.):		3500
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):		1000
NYTTELAST:	NR	FRI
	2	1500

EGENLASTER: SE MATERIALTABELL
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

KNUTE NR	RETN.	LK P/L MAX	LK M MAX	LK K MAX	LK Ø MAX	LK Ø MIN	OPPL. MM
1	Hori	0	0	0	2065	0	
1	Vert	5544	6473	18824	20311	-47	73
11	Vert	5548	6030	18515	20002	-44	70

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR	VERT.	HORIS.	LK NR.
13	23.1	0.8	33 (6.14inst)
14	18.3	0.4	31 (6.14inst)
3-4	17.8	9.3	31 (6.14inst)

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

MATERIALE:

KONSTR.-DEL	MATERIALE/DIMENSJON	AVSTIV. mm	LAST N/m²	UGR. %
6-15	48x198 C30	370	450	86
6-16	48x198 C30	370	450	80
LASTFORDELENDE GULV I LOFTSETASJE	48x198 C24	Helt	600	43
SPÆRBUMT 22 mm GULVSPONPLATE	48x198 C24	Helt	600	61

VED SVINGNINGSKONTROLLEN ER DET TATT HENSYN TIL KNEVEGGER

Hell Sagbruk & Høvleri AS
Øyveien 30, 7517 Hell
firmapost@hellsagbruk.no Tlf. 74 82 93 90

TEGNET KONSTR.AV	GODK.	ARBEIDSNR.
H.E.Dalland		P17496
Hell, 10.10.2017		

Hegrabygg
V/Rune
Næss Pedersen
Garasje

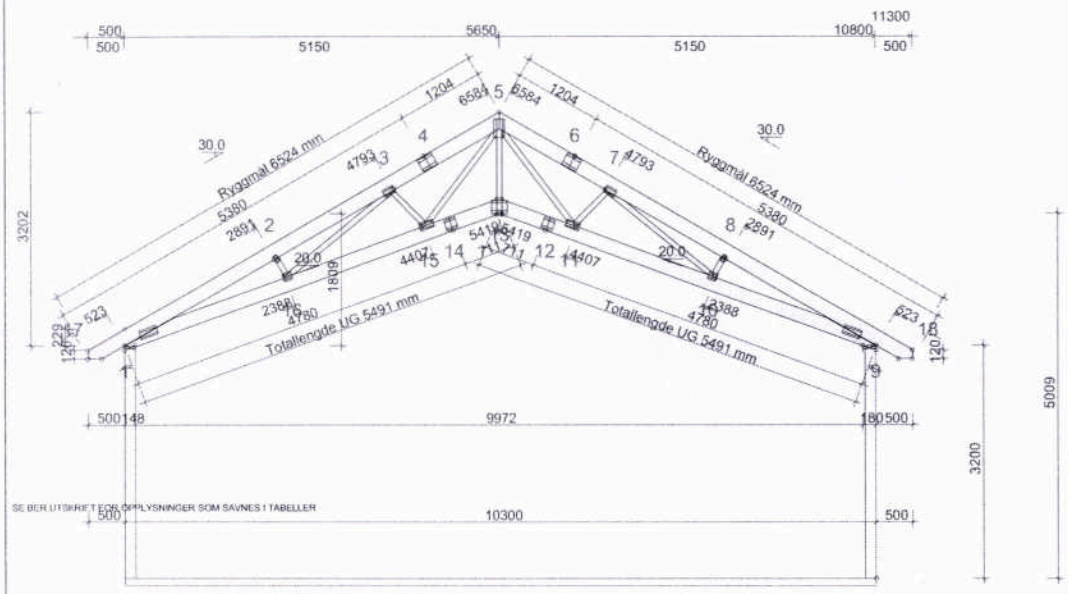
SKALA 1:70(A4)

KOD TYP POS	TEGNINGSNUMMER	REG.
T1		

E-14

T2 - 9 stk

Vekt: 106 kg/stk



GENERELLE ANVISNINGER:

KONSTRUKSJONEN ER BEREGNET MED DATAPROG. "TRUSSCON" LIS.NR: 2552

SNITTKREFTER ER BEREGNET I HHT. 1. ORDENS DEFORMASJONSTEORI.
DIM. NORM VIRKE: EN 1995-1-1:2004 + NS-NA:2010
DIM. NORM STÅL: EN 1993-1-1

GENERELLE FORUTSETNINGER:

LASTBREDDE MAX: (mm)	600
KLIMAKLASSE:	1
PÅLITELIGHETSKLASSE:	1

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK, 80 m.o.h.):	3500
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):	1000

EGENLASTER: SE MATERIALTABELL
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

KNUTE NR	RETN.	LK P/L MAX	LK M MAX	LK K MAX	LK Ø MAX	LK Ø MIN	OPPL. MM
1	Hori	0	0	0	2051	0	
1	Vert	4374	0	16682	18155	-889	106
9	Vert	4388	0	16734	18204	-879	107

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR	VERT.	HORIS.	LK NR.
13	27.5	12.1	24 (6.14inst)
14	27.2	11.6	24 (6.14inst)
18	-4.2	26.7	24 (6.14inst)

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

MATERIALE:

KONSTR.-DEL	MATERIALE/DIMENSJON	AVSTIV. mm	LAST N/m²	UGR. %
5-17	48x198 C24	370	450	63
5-18	48x198 C24	370	450	63
9-13	48x198 C24	370	450	74
13-1	48x198 C24	370	450	74

Hell Sagbruk & Høvleri AS
Øyveien 30, 7517 Hell
firmapost@hellsagbruk.no Tlf. 74 82 93 90

TEGNET KONSTR.AV: H.E.Dalland | GODK. | ARBEIDSNR: P17496

Hell, 09.10.2017

VOLBJØN: 2017
TID: 15.39

Hegrabygg
V/Rune
Næss Pedersen
Garasje

SKALA 1:70(A4)

KOD TYP POS: T2 | TEGNINGSNUMMER | REG.

Stjørdal kommune
Sektor Areal og miljø

HEGRA BYGG AS
Korstad
7514 STJØRDAL

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2025/8173-3	Ann Kristin Røkke	20.10.2025

Godkjenning - Ferdigattest - Garasje - 155/17 - Åsgrendvegen 133

Vedtak
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd utstedes det ferdigattest for garasje på eiendommen 155/17, Åsgrendvegen 133, 7517 Hell.

Saksopplysninger
Søknad om ferdigattest for garasje etter plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd ble mottatt 20.10.2025.

Ferdigattesten gjelder for
Tiltakshaver: Gunn Kristin Størseth Berge og Christian Næss-Pedersen
Adresse: Åsgrendvegen 133, 7517 Hell
Eiendom: 155/17
Byggetiltak: Garasje

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.

Gebyr
For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr, jf. Gebyrforskriften. Samlet gebyr består av grunngebyr og saksbehandlingsgebyr. For dette tiltaket følger gebyret av gebyrregulativet § 3-2, § 3-4 og § 3-10.

Type gebyr	Beregningsenhet	Gebyr
Grunngebyr for søknadspliktige tiltak sendt inn på	Per søknad	Kr 2620,-

papir og e-post, jf. § 3-2		
Gebyrreduksjon, jf. § 3-4	Per søknad	Kr – 1310,-
Ferdigattest der det har gått mer enn fem år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt, jf. 3-10	Per søknad	Kr 5240,-
Sum		Kr 6550,-

Faktura pålydende kr 6 550,- sendes tiltakshaver Gunn Kristin Størseth Berge

Klage
Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuell klage rettes til Stjørdal kommune postmottak@stjordal.kommune.no eller Kjøpmannsgata 9, 7500 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

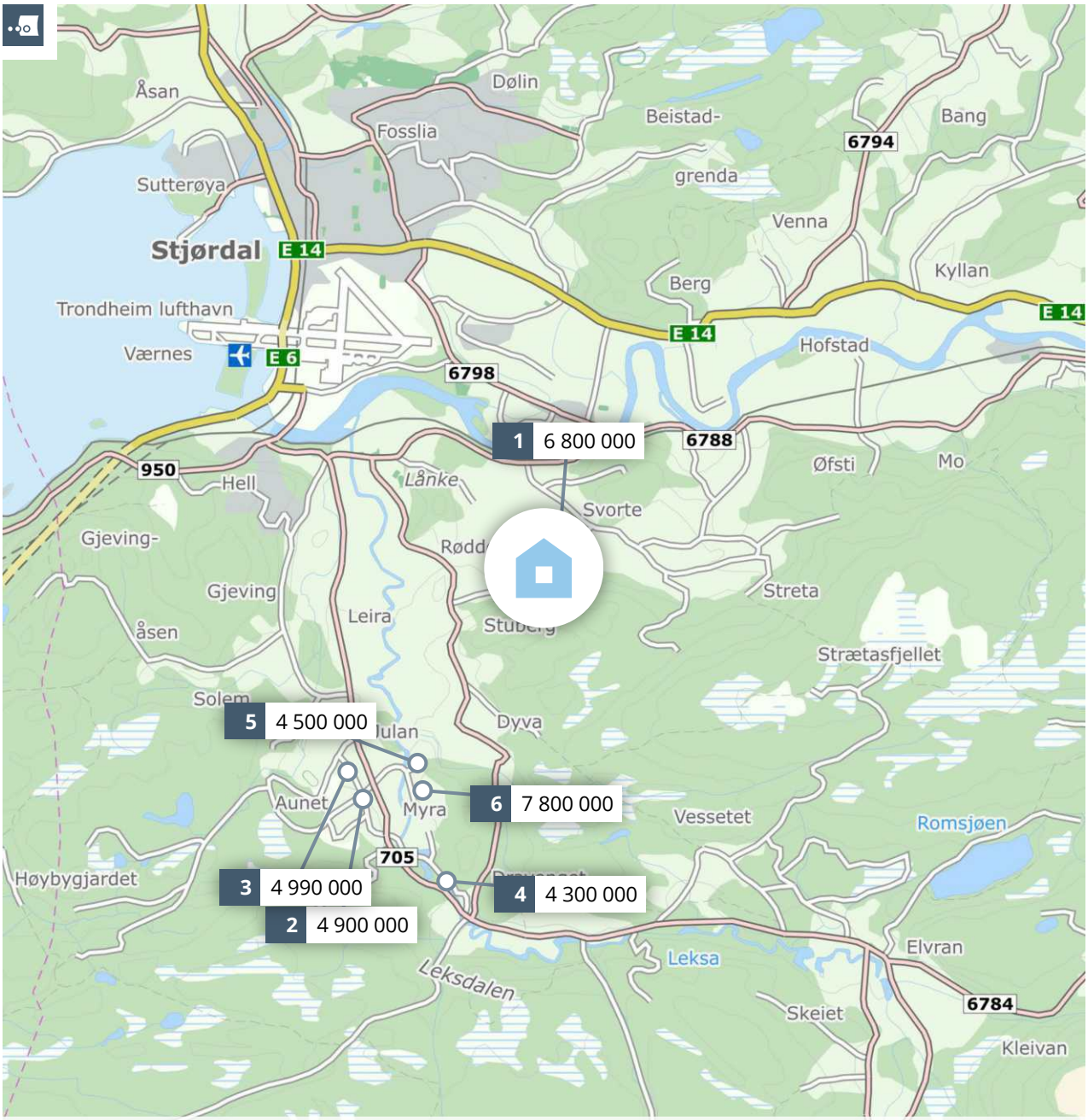
Marit Kristine Pedersen
fagansvarlig byggesak

Ann Kristin Røkke
byggesaksrådgiver

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

Kopi til:

Gunn Kristin Størseth Berge	Åsgrendvegen 133	7517	Hell
Christian Næss-Pedersen	Gevingåsen 118	7517	Hell



Meglers verdivurdering

ÅSGRENDVEGEN 133

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 11.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åsgrendvegen 133, 7517 HELL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 155 BNR 17 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5035 STJØRDAL GRUNNKRETS SORTE

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	22 222
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	270 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 999 m²	
Byggeår					2010	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsgrendvegen 149					22.07.2025	7 190 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**23 944**
	284 m²	2020	1 323 m²	6 sov							
2	Gamle Selbuvegen 68					18.10.2024	5 190 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**19 066**
	257 m²	1975	981 m²	4 sov							
3	Gamle Selbuvegen 24					16.08.2023	4 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**36 691**
	136 m²	1996	1 360 m²	3 sov							
4	Gamle Selbuvegen 217					12.06.2025	3 990 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**31 852**
	135 m²	1986	956 m²	4 sov							
5	Jullumsvegen 67					22.07.2025	-	**4 500 000**	-	4 500 000	**-**
	0 m²	1985	46,0 daa	- sov							
6	Jullumsvegen 54					15.11.2024	8 750 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**26 804**
	291 m²	-	109,5 daa	- sov							

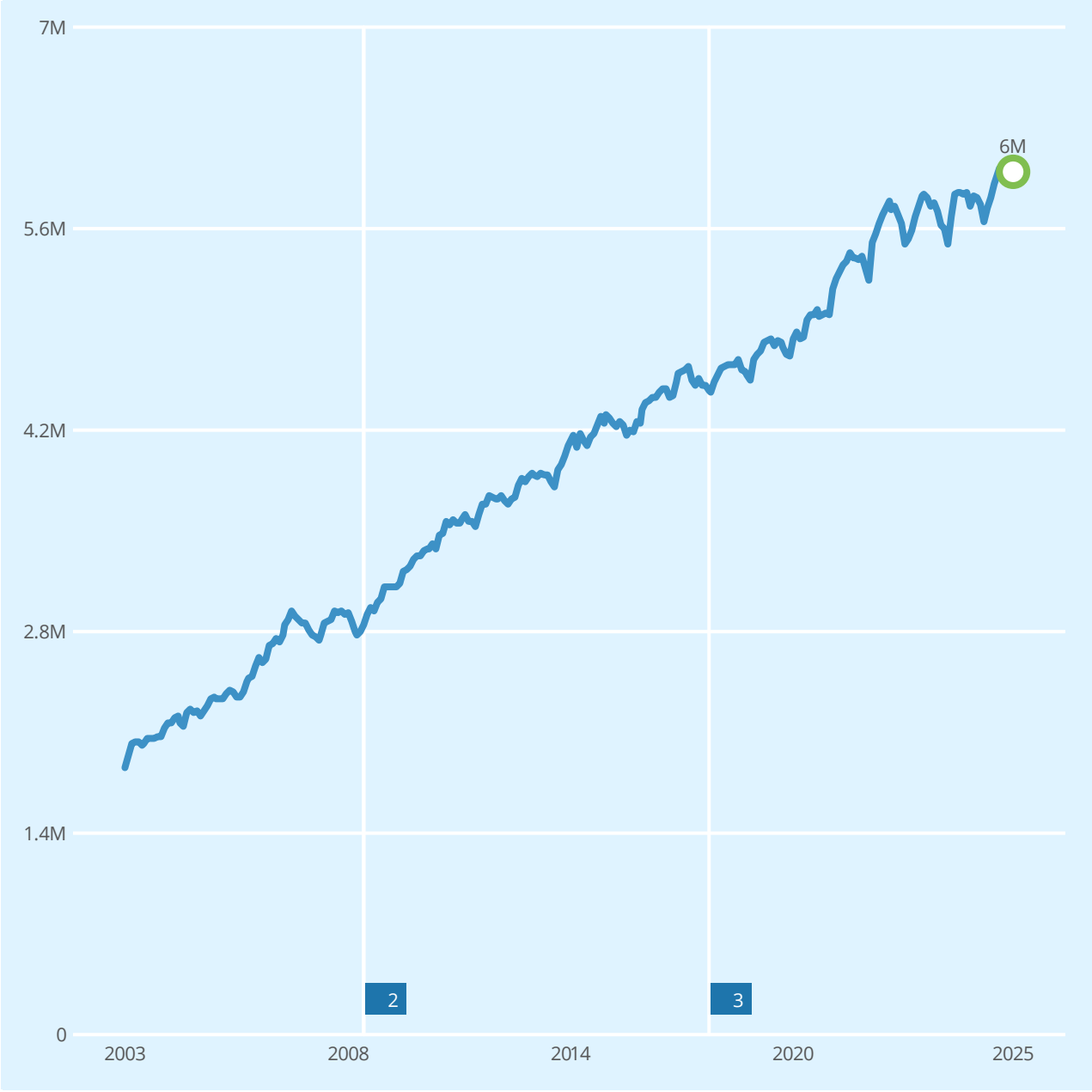
Stor og flott eiendom i Sorta.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 7517 HELL nå

5
eneboliger til salgs

5.1M
4 868 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Eneboliger solgt i 7517 HELL siste 12 mnd

14
eneboliger solgt

5.1M
4 966 000 Prisantydning i snitt
4 902 000 Salgspris i snitt
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

27 414 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
26 351 STJØRDAL kommune i snitt siste 12 mnd

22 222 Åsgrendvegen 133
Totalpris 6 000 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Åsgrendvegen 133, 7517 Hell
Gnr. 155, Bnr. 17, Stjørdal kommune.

Oppdragsnummer:
311251119

Meglerforetak: PrivatMegleren Stjørdal

Saksbehandler: John Espen Jullumstrø

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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