PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

# UTSIKTEN 11

# Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.07.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Stjørdal | Oppdragsnr. | 311260034 |
| Addresse | Utsikten 11 | | |
| Postnr. | 7512 | Sted | STJØRDAL |
| Selgers navn | Kristina Lein | | |
| Selgers navn | Freddy Michael Lein | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2013

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

13 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Utdanningsforbundets husforsikring (Tryg)

**Polise/avtalenr.:**

6270980

### Våtrom

Initialer selger:
K L
F M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Bytte av kontakt til varmtvannsbereder i forbindelse med elkontroll

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Husker ikke.

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Vi hadde tett sluk i 2019. Det ble ordnet av NORSKE VOAV TEKNIKK A/S.

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

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

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

I forbindelse med spyling av NORSKE VOAV TEKNIKK A/S, fikk vi vannlekksje som ble utbedret umiddelbart av Hegra Bygg AS som på tiden jobbet med tilbygget. Fant ikke papirer fra Hegra Bygg, men legger ved forsikringsdokument.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Hegra Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt beslag, pipe og undertak grunnet lekkasje

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Har ikke fått dokumentasjon ennå

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny terrasse i forbindelse med nybygg

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Legger ved Godkjenning - Ferdigattest - Tilbygg til enebolig og bruksendring fratilleggsdel til hoveddel - 32/8/38 - Utsikten 11. Legger også ved en attest fra Hegrabygg og en faktura fra Hegra Bygg

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Loft

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

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

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I forbindelse med utbygg ble det gjort en del elektrisk arbeid.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Trøndelag Elektro.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Husker ikke hvem og når det ble utført.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Det ble byttet kontakt på varmtvannsbereder. Sikringsskapet ble utbedret.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Tilbygg, terrasse, bod

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Tilbygg, terrasse, bod

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Godkjenning - Ferdigattest - Tilbygg til enebolig og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - 32_8_38 - Utsikten 11

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Jeg kan kontakte Hegra Bygg AS for å få tilsendt en ryddig dokumentasjon på tilbygg, terrasse og bod. Trøndelag Elektro ble benyttet av Hegra Bygg, så dokumentasjon på det elektriske anlegget bør også kunne innhentes derfra.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 24.07.2026

Signert av *Kristina Lein*

Signert av *Freddy Michael Lein*

Initialer selger:
K L
F M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

## Enebolig

Adresse

## Utsikten 11

## 7512 STJØRDAL

## 5035/32/8/0/0/0

Rapportdato

02.06.2026

| | |
|---|---|
| TG 0 | 1 |
| TG 1 | 5 |
| TG 2 | 10 |
| TG 3 | 1 |
| TG IU | 0 |

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0/0

**Befaring utført den 24.03.2026 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 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

# Takstmannens integritet

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

# Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0/0

# Tilstandsgradene

**TG 0**

## Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG 1**

## Mindre eller moderate avvik

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

**TG 2**

## Vesentlige avvik

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

**TG 3**

## Store eller alvorlige avvik

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

**TG IU**

## Ikke undersøkt

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

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0/0

# Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

# Nivå av analysen

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

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

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

# 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.

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0/0

# Formål

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

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

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

# Struktur og referansenivå

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

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

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

# Tilleggsundersøkelser

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

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

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

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0

# 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:** Utsikten 11 , 7512, STJØRDAL

**Matrikkel:** 5035/32/8/0/0/0

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1995

**Tomt:** 862 $m^2$

**Type tomt:** BESTÅENDE FESTEGRUNN

**Hjemmelshaver(e):** Freddy Michael Lein, Kristina Lein

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Enebolig på en etasje over underetasje bygd i 1997 på grunnmur av lettklinkerblokker. Hovedkonstruksjon over mur ellers av tre med utvendig stående og liggende kledning. Tak med saltaks fasong og kaldtloft, taktekking av sementstein.

**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 avdekket forhold på kaldloft og taktekking som krever strakstiltak. 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:

- Kjøkkeninnredning fra 2010. - Opprinnelig garasje, sluse og bod i sokkel bruksendret til soverom og omkledningsrom i 2019. - Tilbygg i 1.etasje med stue og kontor ble oppført i 2019. - Utvendig bod i sokkel oppført i 2022.

## 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.

**1.etasje**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 112 $m^2$ | 0 $m^2$ | 112 $m^2$ | 120 $m^2$ |

| Beskrivelse primærrom | Beskrivelse sekundærrom |
|---|---|
| Stue, kjøkken, toalettrom, soverom, kontor/soverom, stue/spisestue, TV-stue/kinorom. | - |

**Sokkel**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 92 $m^2$ | 9 $m^2$ | 101 $m^2$ | 107 $m^2$ |

| Beskrivelse primærrom | Beskrivelse sekundærrom |
|---|---|
| Entré, gang/trapperom, 4 soverom, bad/vaskerom, omkledningsrom. | Bod. |

**Totalt areal**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 204 $m^2$ | 9 $m^2$ | 213 $m^2$ | 227 $m^2$ |

**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.**

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0

| 1.etasje | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>112 $m^2$ | **BRA-e**<br>0 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>63 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Stue, kjøkken, toalettrom, soverom, kontor/soverom, stue/spisestue, TV-stue/kinorom. | **Beskrivelse av BRA-e**<br>- | **Beskrivelse av BRA-b**<br>- | **Beskrivelse av åpent areal**<br>Veranda. |

| Sokkel | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>101 $m^2$ | **BRA-e**<br>13 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>0 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Entré, gang/trapperom, 4 soverom, bad/vaskerom, omkledningsrom, bod. | **Beskrivelse av BRA-e**<br>Utvendig bod. | **Beskrivelse av BRA-b**<br>- | **Beskrivelse av åpent areal**<br>- |

| Sum areal | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>213 $m^2$ | **BRA-e**<br>13 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal**<br>63 $m^2$ |

| **BOLIGENS TOTALE BRA** (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |
|---|
| **BRA**<br>226 $m^2$ |

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

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0/0

# 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.

## 10 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

**Drenering:** Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

**Vinduer / dører:** 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. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på vinduene fra byggeåret. 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.

**Takkonstruksjon:** Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Det ble avdekket at undertaket som er ranit-plater har løsnet fra taksperrene og dermed ledes vann som slipper inn under taksteinen inn på kaldloftet. Det ble avdekket svelling på takplate rundt avtrekksventil på soverom i 1.etasjen. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse. Selger har i etterkant av befaringen fått utbedret skader på undertaket lokalt.

**Taktekking og beslag:** Aktive lekkasjer ble avdekket ved visuell kontroll av kaldloftet på befaringsdagen. I etterkant av befaringen har selger fått lokalt utbedret skader på undertak og fått nytt heldekkende beslag på pipegjennomføringen. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på tekkingen. Det registreres en del mosedannelse på nordsiden som anbefales fjernet da dette forhindrer avrenning og foringer levetiden på taksteinen.

**Takrenner og nedløp:** Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

**Bad/vaskerom - Sokkel - Totalvurdering av overflater:** Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

**Bad/vaskerom - Sokkel - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det registreres sprekk i hånddusjen. Løs bunn og svelling på bunnplate i servantskapet.

**Toalettrom :** Rommet som er fra byggeåret har vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og folierte plater i himling. Av instsllasjer er det vegghengt servant og gulvmontert toalett. Sentralt avtrekk. Rommet framstår i den stand som kan forventes med tanke på alder.

**Kjøkken:** Innredningen har noe lokal slitasje utover det som kan forventes med tanke på alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

**VVS:** Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Bereder vurderes å ha oppnådd forventet levetid og tiltak anbefales. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Sentralt avtrekk på våtrom og toalettrom. Aggregatet er installert på kaldloftet. Dette ble ikke videre kontrollert da det ikke er lagt gulv hele veien på kaldloftet. På bakgrunn av alder er det påregnelig med tiltak.

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0

## 1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

**Bad/vaskerom - Sokkel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved en eventuell lekkasje fra vannførende installasjoner kan vannet finne veien inn i konstruksjonen. Det anbefales videre dusjing i lukket kabinett i påvente av en oppussing renovering.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

## 0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

# 1 Dokumentasjon

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

**Kommentar:**
Selger har oversendt bilder av utbedring av undertak og etablering av nytt pipebeslag utført av Blikkenslager Selvåg & Hagen AS. Selger har faktura fra Hegra Bygg AS.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**
Ja

**Når ble egenerklæringen signert?**
01.06.2026

# 2 Lovlighet

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

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**
Ja

**Kommentar:**
Det foreligger ferdigattest for tilbygg og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 27.03.2026.

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

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0

# 3 Grunnmur / fundamenter

TG 1

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.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

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

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0/0

# 4 Drenering

TG 2

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?**
Nei

**Kommentar:**
Det registreres at berget bak boligen ligger ganske nærme konstruksjonen.

**Er takvann ledet bort fra bygning?**
Ja

**Totalvurdering av drenering**

**Kommentar:**
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

**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.

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

**Er det påforede yttervegger?**
Ja

**Er det oppforede gulv?**
Ja

**Er det etablert fuktsikring?**
Ja

**Er det synlige tegn til fukt?**
Nei

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

**Kommentar:**
Ved bruk av fuktsøker på tilfeldig utlektede vegger som grenser mot terreng i sokkeletasjen ble det ikke registrert symptomer på fukt. Det ble uført en hulltaking i utlektet vegg i boden uten at det ble registrert tegn til fukt der hullet ble påført.

**Er rommet ventilert?**
Ja

**Kommentar:**
Gjennomstrømmingsventiler på yttervegger og spalteventiler på vinduene.

**Totalvurdering av rom under terreng**

**Kommentar:**
Rom i underetasjen er helt eller delvis igjennkledde med plateslåtte vegger og oppforede gulv. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0/0

# 6 Yttervegger / fasader

TG 1

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**
Liggende trekledning, 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. Ingen skader avdekket på kledningen. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende i 1.etasjen og stående trekledning i sokkel. 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.

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0/0

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. Innerdører er malte trefyllingdører.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Verandadører i 1.etasjen installert i 2012/2013. Ytterdøren er datert 2019. Vinduer i tilbygg i 1.etasjen fra 2019.

**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. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på vinduene fra byggeåret.
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.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**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.

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0

# 8 Veranda

TG 1

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:**
Veranda på framsiden ble bygd om i 2019 og utvendig trapper ble etablert i 2022. 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.

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0

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

**Takkonstruksjon:**
Saltak

**Inspisert fra:**
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. Det ble avdekket at undertaket som er ranit-plater har løsnet fra taksperrene og dermed ledes vann som slipper inn under taksteinen inn på kaldloftet. Det ble avdekket svelling på takplate rundt avtrekksventil på soverom i 1.etasjen. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse. Selger har i etterkant av befaringen fått utbedret skader på undertaket lokalt.

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0/0

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

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**
Nei

**Inspisert fra:**
Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**
Betongstein

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

**Kommentar:**
Det registreres at det ikke er heldekkende beslag på pipegjennomføringen. Det er heller ingen dobbelsikring på undertaket. Det ble avdekket lekkasje fra rundt pipebeslaget på kaldloftet.

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**
Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

**Kommentar:**
Aktive lekkasjer ble avdekket ved visuell kontroll av kaldloftet på befaringsdagen. I etterkant av befaringen har selger fått lokalt utbedret skader på undertak og fått nytt heldekkende beslag på pipegjennomføringen.
TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på tekkingen.
Det registreres en del mosedannelse på nordsiden som anbefales fjernet da dette forhindrer avrenning og foringer levetiden på taksteinen.

**Levetid:**

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Normal intervall for utskiftinger av lufteluker,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0

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 har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**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.

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0

# 12 Bad/vaskerom - Sokkel

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og lakkert panelhimling med downlights.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Nei

## Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Nei

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Moderat fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 5 mm fra underside terskel fram til dusjkabinett.

**Totalvurdering av overflater**

TG 2

**Kommentar:**
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.
Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

**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. Mansjett ikke synlig.

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 3

**Kommentar:**
Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved en eventuell lekkasje fra vannførende installasjoner kan vannet finne veien inn i konstruksjonen. Det anbefales videre dusjing i lukket kabinett i påvente av en oppussing renovering.

**Kostnadsestimat:**
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 2

**Kommentar:**
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det registreres sprekk i hånddusjen. Løs bunn og svelling på bunnplate i servantskapet.

**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.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

**Kommentar:**
Vegger i dusjsone grenser mot yttervegg/grunnmur.

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0

## 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

**Kommentar:**
På bakgrunn av alder på badet er det påregnelig med oppussing/renovering.

## 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:**
Element

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**
Nei

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

**Totalvurdering av piper/ildsteder**

**Kommentar:**
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet. Det er installert peisinnsats på stue i 1.etasjen og lukket ovn i gang/trapperom i sokkel. Ildsted ble ikke funksjonstestet.
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.

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0

## 14 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

**Plassering av trapp**
Trapp mellom sokkel og 1.etasje

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

**Kommentar:**
Åpen utførelse med manglende håndløper på vegg. På grunn av trappens alder er det lite trolig at den tilfredsstiller dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring.

## 15 Toalettrom TG 2

**Totalvurdering**

**Kommentar:**
Rommet som er fra byggeåret har vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og folierte plater i himling. Av instsllasjer er det vegghengt servant og gulvmontert toalett. Sentralt avtrekk. Rommet framstår i den stand som kan forventes med tanke på alder.

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0/0

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?**
Ja

**Kommentar:**
Det registreres svelling på benkeplate under oppvaskkum og over benkeplate. Det registreres en del slitasje på benkeplate ved platetopp.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**
Ja

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

**Generell beskrivelse av innredning**
Folierte skorg, folierte fronter og lakkert benkeplate i tre.

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

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**
Nei

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**
Innredningen har noe lokal slitasje utover det som kan forventes med tanke på alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. 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.

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0/0

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?**
Vedovn
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Varmepumpe

**Ventilasjon:**
Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

**Gjennomstrømning av tilluft**
Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**
Ja

**Kommentar:**
Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 1994 er installert på bad/vaskerom.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Bereder vurderes å ha oppnådd forventet levetid og tiltak anbefales.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Sentralt avtrekk på våtrom og toalettrom. Aggregatet er installert på kaldloftet. Dette ble ikke videre kontrollert da det ikke er lagt gulv hele veien på kaldloftet. På bakgrunn av alder er det påregnelig med tiltak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0

**Levetid:**

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

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0/0

# 18 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

**Type sikringer:**
Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**
Bod i sokkel

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**
Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**
Nei

**Er det kursfortegnelse i skapet?**
Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**
Nei

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

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

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

UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0/0

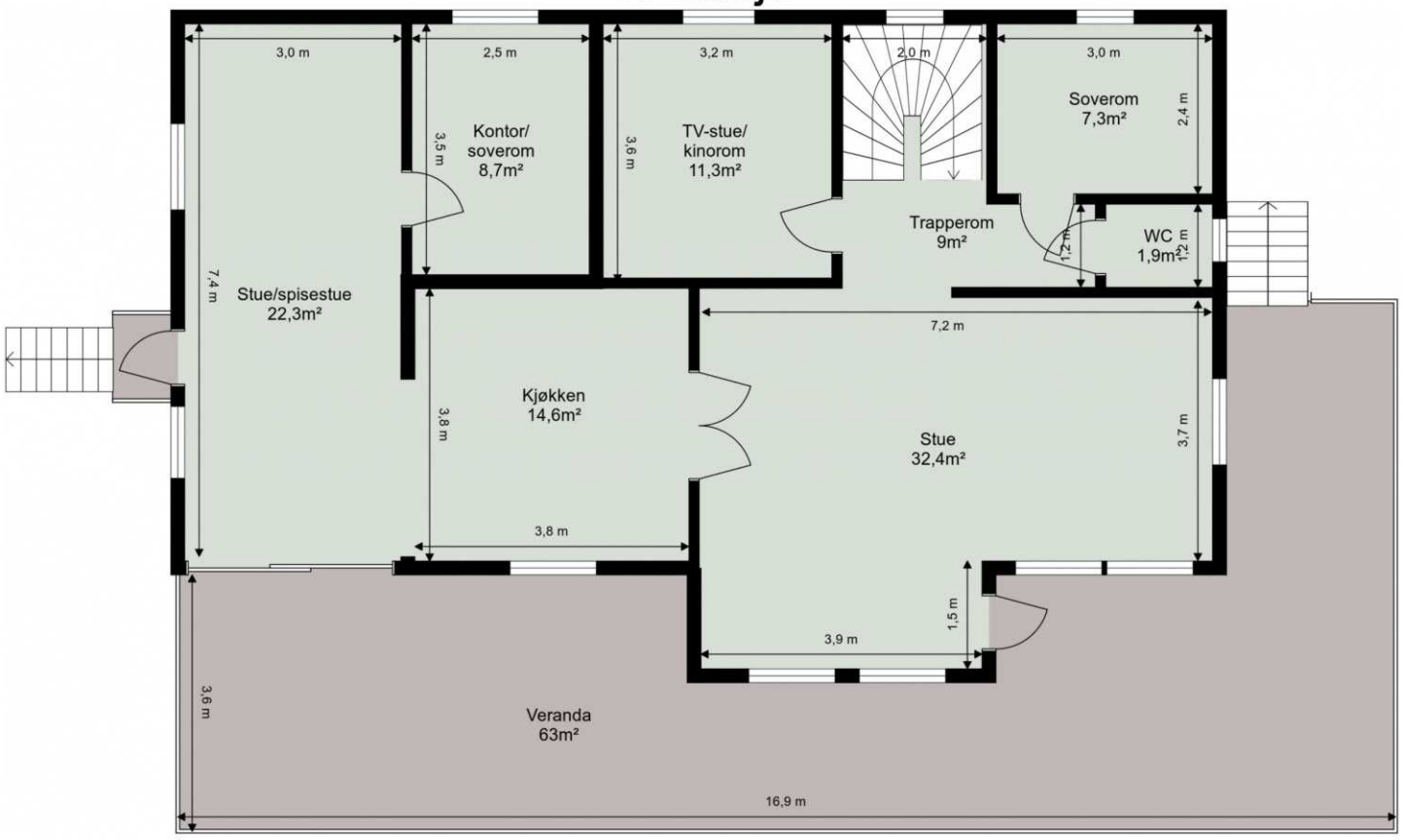
**Bilde**



UTSIKTEN 11 - 5035/32/8/0/0/0

# Utsikten 11

## 1. etasje




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

# Utsikten 11

## Sokkel




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

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Utsikten 11, 7512 STJØRDAL** | |
| Dato for energimerking<br>**17.07.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-322172** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**15815167** |
| Gårdsnummer<br>**32** | Bruksnummer<br>**8** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1995** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**213,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**213,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **161,69 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **181,37 kWh/m²** | **38 631 kWh** |




# Utsikten 11, 7512 STJØRDAL

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Utsikten 11, 7512 STJØRDAL

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

73a

DAGBOKFØRT
23.12.87 14248
SORENSKRIVEREN
STJØR-OG VERDAL

Rett gjenpart bekreftes
FOKUS BANK A.S

# FESTEKONTRAKT

1. Undertegnede Bjørn Nordland, som eier av eiendommen gnr. 32, bnr. 8 i Stjørdal,

fester herved bort til Eirik Laugen, f. 230960 [redacted]
Ingrid Skjærvik f. 220364 [redacted]
en hustomt på 862.6 kvm. av eiendommen.
Grensene for tomta er beskrevet i målebrev av 02.02.87 , tinglyst 11.02.87
Det er oppsatt varige grensemerker.

Tomta har fått betegnelsen Feste nr. 38, samt 1/57 ideell andel av bnr. 8

2. Festeavgiften skal være kr. 2.588.- pr. år. Den er beregnet på grunnlag av en tomteverdi på kr. 50,- pr. m², og 6% renter p.a. Festeavgiften betales forskuddsvis og ukrevet hvert år, nemlig hver 1.3. Sammen med festeavgiften betaler festeren hvert år kr. 1.270,-, som utgjør tomtas andel av festeavgift for felles friareal og veggrunn.

De årlige avgifter kan kreves justert så ofte som lovgivninen tillater dette, f.t. hvert 10. år. Endring av avgiftene skjer i samsvar med endringene i konsumprisindeksen (basis 1.7. 19 87).

Hvis offentlige forskrifter bestemmer annen form for regulering,skal regulering etter konsumprisindeks skje så snart forskriftene tillater dette.

3. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta. Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, eller til en annen bank, forsikringsselskap eller kredittforening, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til framtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

4. Festetiden skal være 99 år, fra 01.03.87

Vedr. spørsmål om evt. innløsning og evt. forlengelse av festetid, henvises til tomtefestelovens §§ 10 og 11.

5. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta. I tilfelle tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

6. Fester er forpliktet til å være medlem av tomtelag for området, og er bundet av de vedtekter som gjelder for dette lag og av de vedtak som fattes av dette laget.
Det henvises i denne sammenheng til utbyggingsavtalen mellom grunneier og kommune.

7. Fester er innforstått med at bortfester driver resteiendommen som landbrukseiendom, og at framtidige påregnelige endringer av driftsmåte må aksepteres.

FOKUS BANK A.S

8. Så lenge det hviler lån til Den Norske Stats Husbank eller til annen bank, forsikringsselskap eller kredittforening, på bygningen(e) på tomta skal:

   a) Fesekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

   b) Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
   c) Vedkommende bank, forsikringsselskap eller kredittforening i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden, eventuelt lånets løpetid.

9. Hvis tomten ikke skulle være bebygget eller bebyggelse påbegynt innen 3 - tre - år etter inngåelse av denne kontrakt, er eieren berettiget til å oppsi den.

10. Grunneieren plikter å sørge for at det område kontrakten gjelder er fri for pengeheftelser som er bedre prioritert enn nærværende festekontrakt.

11. Eventuell fredning (inngjerding) av tomta påhviler festeren.

12. Eventuell refusjonskrav fra kommunen er grunneieren uvedkommende. Likeledes alle andre utgifter i forbindelse med opparbeidelse eller utnyttelse av tomta. Festeren må akseptere å betale utgifter til veg, vann og kloakk i henhold til krav fra utbygger av disse anlegg.

13. Eieren skal når som helst i festetiden med 6 måneders skriftlig varsel kunne forlange tomta innløst av festeren. Innløsningssummen skal være den verdi som ligger til grunn for beregningen av festeavgiften i den 10-års periode da innløsningen finner sted.

14. Fester betaler stempel- og tinglysningsgebyr samt utgiftene med utstedelse av målebrev og tinglysning av dette.

15. I tillegg til festeagiften betales ved utstedelse av dette festebrev til grunneieren en innfestingsavgift som svarer til 1 - ett - års avgift, og som under ingen omstendighet tilbakebetales. Beløpet forfaller til betaling 14 dager etter kontraksunderskrift.

16. Kontrakten er utferdiget i ett eksemplar til hver av partene.

Stjørdal, den 03.09.87

Som grunneier:

Bjørn Nordlund

Stjørdal, den 03.09.87

Som fester:

Eirik Lauvsnes
Ingrid Skjetnik

**Stjørdal kommune**
Sektor Areal og miljø

FREDDY MICHAEL LEIN
Utsikten 11
7512 STJØRDAL

| Deres ref | Vår ref | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2026/4519-4 | Ann Kristin Røkke | 27.03.2026 |

# Godkjenning - Ferdigattest - Tilbygg til enebolig og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - 32/8/38 - Utsikten 11

**Vedtak**
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd utstedes det ferdigattest for tilbygg til enebolig og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på eiendommen 32/8/38, Utsikten 11, 7512 Stjørdal.

**Saksopplysninger**
Søknad om ferdigattest for tilbygg til enebolig og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel etter plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd ble mottatt 23.03.2026.

**Ferdigattesten gjelder for**
Byggetiltak: Tilbygg til enebolig og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Tiltakshaver: Freddy Michael Lein
Eiendom: 32/8/38
Adresse: Utsikten 11, 7512 Stjørdal

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 søknader om ferdigattest der det har gått mer enn fem år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt skal det betales gebyr, jf.
gebyrforskriften

Samlet gebyr består av grunngebyr, saksbehandlingsgebyr og eventuelle tilleggsgebyr.

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 papir og e-post, § 3-2 | Per søknad | 2760 kr |
| Gebyrreduksjon ved komplett søknad, § 3-4 | Per søknad | - 690 kr |
| Ferdigattest mer enn 5 år etter første tillatelse, § 3-10 | Per søknad | 5520 kr |
| Sum | | 7590 kr |

Det ilegges et gebyr på kr 7590,-. Faktura sendes tiltakshaver.

**Klageadgang**
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

Geir Aspenes
Leder - Sektor Areal og miljø

Ann Kristin Røkke
byggesaksrådgiver

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

Kopi til:

Stjørdal kommune v/Trude Elin Skogan

**Arealavdelingen**

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
1503.28.98367 (m/KID)
1503.28.98448 (u/KID)

NO 939 958 851 MVA

STJØRDAL KOMMUNE

Tore Sjømæling
Nordlandsvegen3
7512 STJØRDAL

| Deres ref: | Vår ref: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 2014/6019-4<br>Bes oppgitt ved henvendelse. | Line Løvås | 16.09.2014 |

# 32/22 - Nordlandsvegen 3, 7512 Stjørdal - Svar på søknader om dispensasjon

Saken er behandlet som vedtaksnr. 624/14 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite plan.

**Saksopplysninger**
Stjørdal kommune mottok den 07.08.2014 søknad om tiltak uten ansvarsrett – oppføring av tilbygg (carport) til eksisterende garasje – på eiendommen gnr. 32 bnr.22 i Stjørdal kommune. Tilbygget vil føre til at eksisterende garasje med carport blir totalt 45 m², i strid med størrelseskravet på 40 m² i bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan. Det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelsene for å avvike dette kravet. Minste avstand til midtlinje veg er opplyst å bli 6 m, og det søkes også om dispensasjon fra regulert byggegrense (9 m fra midtlinje veg).

Kommunen opplyser om at søknadene om dispensasjon og byggesøknaden behandles hver for seg. Denne saken gjelder behandling av søknadene om dispensasjon.

**Planstatus og rettslig grunnlag**
Gjeldende plan er Reguleringsplan for Nordlandsfeltet, planid 3-011.

Søknaden om dispensasjon skal behandles og avgjøres etter plan- og bygningsloven § 19-2. Bestemmelsen lyder:

> *«§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket*
>
> *Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*
>
> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*
>
> *Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*
>
> *Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer,*

*lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

*Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.*»

Ved vurderingen av om dispensasjon kan gis må begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd være oppfylt. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjonen. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Er vilkårene oppfylt kan kommunen gi dispensasjon, men det foreligger ingen plikt for kommunen å gi dispensasjon selv om vilkårene er oppfylt.

Ved avgjørelse av om dispensasjon skal gis, må det vurderes om det finnes andre løsninger for å få gjennomført tiltaket som ikke utløser dispensasjonsvedtak.

**Vurdering**

Vurdering av søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense:

Vilkårene i § 19-2 annet ledd:

1. *Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjonen:*

Hensynet bak angivelsen av byggegrense i plankartet er å styre plasseringen av bebyggelse i planområdet. Et sentralt hensyn i denne sammenheng er å unngå bebyggelse tett inntil vegen som kan komme i konflikt med trafikksikkerhet, alminnelig vedlikehold og snøbrøyting av vegen og etablering og vedlikehold av ledninger som går langs eller i vegen under bakken. Vegmyndigheten, Enhet Kommunalteknikk i Stjørdal kommune, har uttalt at de er positive til at det gis dispensasjon, såfremt frisiktsonen i avkjørselen ivaretas, samt at det er tilstrekkelig manøvreringsareal på egen tomt for muligheten til å snu bilen før utkjøring til offentlig veg, jf. at det ikke kan gis tillatelse til å rygge med bil fra tomten og ut på offentlig veg.

Tiltakshaver opplyser i brev av 13.09.2014 at det aldri har vært mulig å snu bilen på egen gårdsplass før utkjøring på vegen, og viser til at de fleste tomtene i Nordlandsfeltet er av en slik størrelse at bilene må rygges ut i offentlig veg. Tiltakshaver peker på at formålet med å oppføre carportdelen er å få arbeidsbilen under tak, samt få bedre lagringsplass til oppbevaring av verktøy og utstyr. Det opplyses at minste avstand fra hjørnet av carporten til asfaltkanten på vegen er 3,5 m.

Kommunen v/byggesak har tatt opp dette forholdet med vegmyndigheten i kommunen. Etter en nærmere vurdering av saken, har vegmyndigheten kommet til at man i dette tilfellet vanskelig kan stille krav om manøvreringsareal på eiendommen, da det dreier seg om et etablert boligfelt hvor dette prinsippet ikke er gjennomført tidligere. Vegmyndigheten legger imidlertid til grunn at frisiktsonen må ivaretas. Slik kommunen v/byggesak vurderer saken, vil tiltaket ikke begrense frisiktsonen ut mot vegen. Eksisterende garasjedel vil bestå som den er, og carportdelen vil ha åpen vegg mot vest og vil dermed ikke begrense sikten ut mot Nordlandsvegen i forhold til dagens situasjon. Minimum avstand fra carporten til vegkanten er opplyst å være 3,5 m og vurderes normalt å være for kort avstand, men ettersom det gjelder en carport som er åpen i fronten og ikke stenges med port, vil det være mulig å parkere bilen slik at det ikke oppstår

trafikkfarlige situasjoner. For øvrig anbefales at parkering skjer ved at man ved innkjøring rygger bilen inn på eiendommen, slik at utkjøring skjer med bilfronten ut mot vegen. På denne måten vil man kunne unngå at det oppstår trafikkfarlige situasjoner ved utkjøring fra eiendommen.

Vegmyndighetens vurdering er videre at tiltaket ikke vil være til hinder for alminnelig vedlikehold eller snøbrøyting av vegen.

Kommunen kan på dette grunnlag ikke se at hensynene bak angivelse av byggegrense i planen vil bli vesentlig tilsidesatt ved omsøkte tiltak, og vilkåret vurderes således å være oppfylt.

2. *Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering:*

Fordelen ved å gi dispensasjon fra byggegrensen i dette tilfellet er at tiltaket vil gi en oversiktlig parkeringsløsning på eiendommen. I tillegg vil den ivareta lagringsbehovet på eiendommen og således bidra til ryddige utearealer. Omsøkte tiltak vil ikke være til hinder for vedlikehold eller snøbrøyting av vegen, og kommunen kan ikke se at det foreligger andre ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes etter dette å være større enn ulempene i dette tilfellet, og vilkåret vurderes således å være oppfylt.

*Konklusjon*
Vilkårene for å gi dispensasjon fra regulert byggegrense er oppfylt, jf. § 19-2 i plan- og bygningslovene. Ved vurderingen av om dispensasjon skal gis legger kommunen vekt på at tomten og eksisterende bebyggelse er opparbeidet og etablert slik at alternative løsninger ikke er mulig uten dispensasjonsvedtak.

<u>Vurdering av søknad om dispensasjon fra kravet om maks. 40 m² bebygd areal for garasje, jf. pkt. 10.2 i bestemmelsene til planen</u>

Vilkårene i § 19-2 annet ledd:

1. *Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjonen:*

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal størrelse på garasje er blant annet å ivareta en grunnleggende bebyggelsesstruktur i området i samsvar med sin funksjon, samt estetiske hensyn knyttet til at underordnede bygninger på en eiendom skal begrenses i forhold til overordnede bygg. Slik kommunen vurderer tilbygget til garasjen (carport) vil den ikke representere et brudd med byggestilen i området. Det finnes flere eiendommer med tilsvarende løsninger i planområdet. Estetisk sett vil garasjen fortsatt fremstå som underordnet boligen på eiendommen, og etter kommunens vurdering vil den ikke ha negativ virkning i forhold til den grunnleggende bebyggelsesstrukturen i området. Kommunen kan ut fra dette ikke se at hensynet bak bestemmelsen om maksimal garasjestørrelse vil bli vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon til omsøkte tilbygg (carport), og vilkåret vurderes oppfylt.

1. *Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering:*

Fordelen ved å gi dispensasjon fra størrelseskravet i reguleringsbestemmelsene i dette tilfellet er tilsvarende som ved vurderingen av dispensasjon fra byggegrensen. Tiltaket vil gi en oversiktlig parkeringsløsning på eiendommen, og vil kunne ivareta lagringsbehovet på eiendommen og bidra til ryddige utearealer. Både parkeringsløsningen og lagringsmulighetene på eiendommen vil bli bedre og mer tilpasset dagens behov. Kommunen legger vekt på at planen er forholdsvis gammel og at samfunnsforholdene har endret seg siden planen ble vedtatt, slik at størrelsen på garasjen/carporten som er omsøkt er mer tilpasset dagens størrelse og behov. Fordelene ved å gi dispensasjon til tiltaket vurderes etter dette å være klart større enn ulempene, og vilkåret anses å være oppfylt.

*Konklusjon*
Vilkårene for å gi dispensasjon etter § 19-2 i plan- og bygningsloven er ut fra ovenstående vurdering oppfylt, og kommunen finner å kunne gi dispensasjon fra pkt. 10.2 i reguleringsbestemmelsene som omsøkt.

## Vedtak

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd gis det dispensasjon fra regulert byggegrense i Reguleringsplan Nordlandsfeltet, vedtatt 20.06.1985, planid. 3-011, til oppføring av tilbygg (carport) til eksisterende garasje på eiendommen gnr. 32 bnr. 22 i Stjørdal kommune.

2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd gis det dispensasjon fra pkt. 10.2 om maks. tillatt grunnflate på 40 m² for garasje, til oppføring av tilbygg (carport) til eksisterende garasje, bebygd areal på til sammen 45 m², på eiendommen gnr. 32 bnr. 22 i Stjørdal kommune.

**Vedtakets gyldighet**
Er ikke tiltaket 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. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 21-9 første ledd.

**Gebyr**
Det skal betales gebyr for behandlingen av søknaden om dispensasjon. Gebyret fastsettes på grunnlag av kommunens gebyrregulativ. For dette tiltaket følger gebyret av gebyrregulativet pkt.5.0.

| | |
|---|---|
| Dispensasjon fra regulert byggegrense | Kr. 1.900,- |
| Dispensasjon fra pkt. 10.2 i reguleringsbestemmelsene | Kr. 1.900,- |
| Til sammen | Kr. 3.800,- |

## Vedtak

Tiltakshaver Tore Sjømæling ilegges et gebyr på kr. 3.800,- for behandling av to søknader om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, i forbindelse med søknad om oppføring av tilbygg (carport) til eksisterende garasje på eiendommen gnr. 32 bnr. 22 i Stjørdal kommune, jf. gebyrregulativet pkt. 5.0.

**Klageadgang**
Vedtakene om dispensasjon og ilagt gebyr for saksbehandling kan påklages, jf. 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.

Med hilsen Enhet Arealforvaltning

Anniken Hastadklev
Fagleder byggesak/sign

Line Løvås
Rådgiver/Jurist
Tlf. 74 83 39 04

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

Stjørdal kommune

Enhet arealforvaltning

Freddy Michael Lein
Utsikten 11
7512 Stjørdal

| Deres ref: | Vår ref: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 2018/10531-4<br>Bes oppgitt ved henvendelse | Ann Kristin Røkke | 16.01.2019 |

# 32/8/38 - Utsikten 11, 7512 Stjørdal - tilbygg til enebolig og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - tillatelse til tiltak.

Saken er behandlet som vedtaksnr. 29/19 etter delegert myndighet fra komite plan.

**Saksopplysninger:**
Byggesakskontoret mottok den 16.12.2018 søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett iht. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a og d jf. § 20-4 første ledd bokstav a om tilbygg til enebolig og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på eiendommen gnr. 32 bnr. 8 fnr. 38. Komplettering av søknaden er mottatt den 15.1.2019.

Nabovarsling:
Det foreligger nabovarsling i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ingen merknader til søknaden.

**Planstatus:**
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Nordlandsfeltet (PlanID 3-011) vedtatt 20.6.1985 og kommuneplanens arealdel 2013-2022 vedtatt 20.3.2014, sist revidert 5.10.2017. Eiendommen er regulert til boligformål.

**Vurdering:**
*Tilbygg:*
Omsøkte tiltak gjelder et tilbygg i første etasje samt bruksendring av vinterhage. Tiltaket gir et økt bruksareal på 28 $m^2$ og 0 $m^2$ i bebygd areal. Tilbygget tilpasses boligen i materialvalg og takform.

*Veranda:*
Veranda i 1. etasje utvides mot sør med en bredde på 2 m i hele boligens lengde. Utvidelsen vil gi et økt bebygd areal på 35,5 $m^2$.

*Sportsbod:*
Det skal oppføres en sportsbod langs boligens fasade mot øst under veranda. Boden får et bruksareal på 15 $m^2$.
Det foreligger naboerklæring fra eier av gnr. 32 bnr. 8 fnr. 37 på at bod under veranda kan oppføres i en minsteavstand av 2 meter fra felles eiendomsgrense.

*Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel:*
Det er boligens garasjedel som skal bruksendres til soverom. Soverommet vil få et bruksareal på 28 $m^2$.

Vedlagte situasjonskart viser at parkering for 2 biler er ivaretatt på egen eiendom. Eiendommen av avkjørsel i fra privat veg.

**Vedtak:**
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a og d jf. § 20-4 første ledd bokstav a godkjennes omsøkte tiltak.

Tilbyggets høyde godkjennes i hht. framlagte dokumentasjon i tiltaket, jf. pbl. § 29-4.

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

For alle tilbygg med bruksareal over 20 $m^2$ skal det betales tillegg i tilknytningsavgift for vann- og avløpstilknytning til kommunalt ledningsnett.

Når byggearbeidet er ferdig, skal det innsendes søknad om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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.

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

Gebyr for byggesaksbehandlingen:
Det skal betales gebyr for behandlingen av søknaden om tillatelse til tiltak. Gebyret fastsettes på grunnlag av kommunens gebyrregulativ. For dette tiltaket følger gebyret av gebyrregulativet pkt. 2.6.1, mindre tiltak på bebygd eiendom.

Tiltak som er omsøkt:
- Tilbygg i 1. etasje, kr. 4.000,-
- Veranda, kr. 4.000,-
- Sportsbod som tilbygg, kr. 4.000,-
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, kr. 4.000,-

Gebyret er likevel etter en konkret vurdering skjønnsmessig redusert og fastsatt, jf. gebyrregulativet pkt. 1.6 urimelig gebyr.
I utgangspunktet gjøres det ingen konkret vurdering av arbeidsmengden ved den enkelte saken ved fastsetting av gebyret. At tiltakshaver velger å sende felles søknad for samtlige tiltak og ikke deler opp i flere søknader er opp til tiltakshaver.
Kommunen er likevel kommet til at gebyret i foreliggende sak kan reduseres og fastsettes skjønnsmessig da søknad om tiltak gjelder flere mindre tiltak som kan ses i sammenheng. Ved fastsetting er det tatt utgangspunkt i tilsvarende saker.

*På bakgrunn av gebyrregulativet er gebyret fastsatt på følgende måte:*
- Tilbygg i 1. etasje, kr. 4.000,-
- Veranda, kr. 0,-
- Sportsbod som tilbygg, kr. 0,-
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, kr. 4.000,-

Det vil si at behandlingsgebyret reduseres til 50 % av fullt gebyr.

**Vedtak**:
Det ilegges et gebyr på kr 8.000,-, jf. gebyrregulativet pkt. 2.6.1 og pkt. 1.6.

**Klageadgang:**
Vedtakene 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

Ann Kristin Røkke/sign
saksbehandler
74 83 35 00

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

Kopi til:
Enhet kommunalteknikk v/Roger Hernes

**Stjørdal kommune**
Teknisk avdeling

LINDBAK ELSE OG SANDSÆTER TOR
UTSIKTEN 11

7500 STJØRDAL

| Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|
| | GJK/95/23/51.032/008F38 | 03.01.95 |

Bygningssjefsak nr. 5 / 95

## BRUKSTILLATELSE BOLIG

Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens §99.2, meddeles De brukstillatelse i Deres nybygg på eiendommen:

"Utsikten 11" Gnr.32 Bnr.38 F38

Bygningskontrollen har anmerket følgende arbeid som ikke er fullført:

1. Utvendig planering.
2. Innvendig puss av vegger i garasje.

Det forutsettes at alle arbeider fullføres etter de godkjente planer innen: 01.01.96

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

For Bygningssjefen i Stjørdal

Gunnar J. Kjeldstad

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

Stjørdal kommune

Enhet arealforvaltning

Freddy Michael Lein
Utsikten 11
7512 Stjørdal

| Deres ref: | Vår ref: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 2016/7943-2<br>Bes oppgitt ved henvendelse | Ann Kristin Røkke | 05.09.2016 |

# 32/8/38 - Utsikten 11, 7512 Stjørdal- isolering av vinterhage - tillatelse til tiltak.

Saken er behandlet som vedtaksnr. 511/16 etter delegert myndighet fra komite plan.

**Saksopplysninger:**
Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt den 1.9.2016.

Gjelder: Endring av bygg - isolering av vinterhage
Byggested: gnr. 32 bnr. 8 fnr. 38, Utsikten 11, 7512 Stjørdal
Tiltakshaver: Freddy Michael Lein

Planstatus:
Gjeldende reguleringsplan er Nordlandsfeltet vedtatt 20.6.1985. Eiendommen er regulert til boligformål.

Nabovarsling.
Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3 til berørte festere. Ved festet eiendom skal eier varsles. Det er ikke gjort i denne saken så vedtaket sendes i tillegg til eier av eiendommen.

**Vurderinger:**
Tiltaket gjelder isolering av vinterhage som er oppført i tilknytning til boligens stue i 2. etasje. Tiltaket gir et økt bruksareal på 12 $m^2$ og 0 $m^2$ i bebygd areal. Tilbygget er tilpasset boligen i materialvalg og takform.
Minste avstand til nabogrense er uendret.

**Vedtak:**
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 jf. § 20-1, godkjennes søknad om tillatelse til tiltak for isolering av vinterhage.

Tiltakets plassering og høyde godkjennes i henhold til framlagte dokumentasjon i tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter.

Når tiltaket er ferdig, skal det foretas sluttkontroll. Finnes tiltaket utført i samsvar med gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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. 3.1, mindre tiltak på bebygd eiendom. Saksbehandlingsgebyret inkluderer forhåndskonferanse, vurdering av tiltaksklasse, ansvarsrett til foretak, tilsyn og ferdigattest.

**Vedtak:**
Det ilegges et gebyr på kr. 1.924,-, jf. gebyrregulativet pkt. 3.1.

**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.

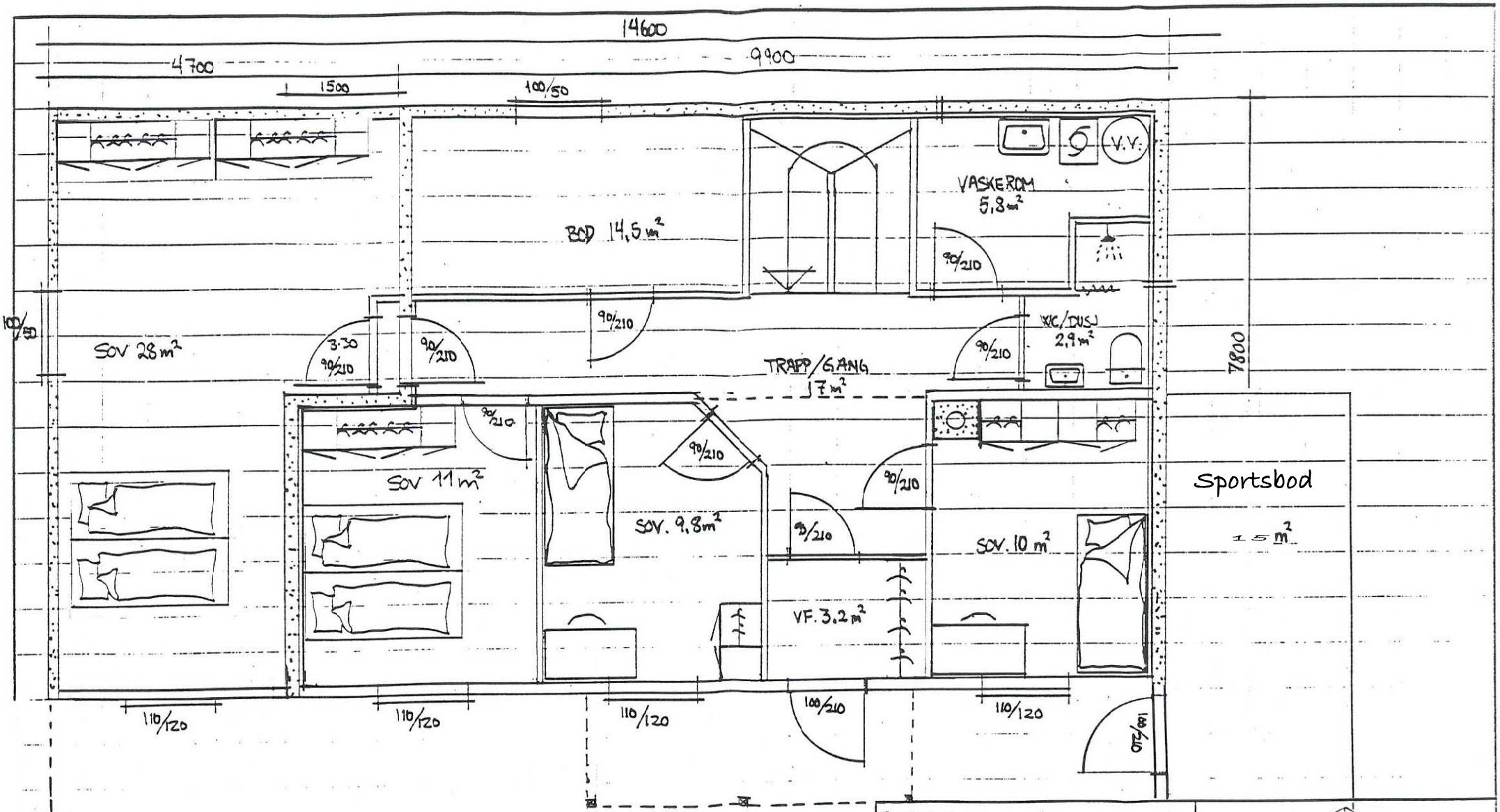
Med hilsen enhet arealforvaltning

| | |
|---|---|
| Anniken Hastadklev/sign | Ann Kristin Røkke/sign |
| Fagleder byggesak | saksbehandler |
| | 74 83 35 00 |

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

Kopi til:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kristina Lein | Utsikten 11 | 7512 | Stjørdal |
| Petter Nordland | Vinnavegen 162 | 7512 | Stjørdal |

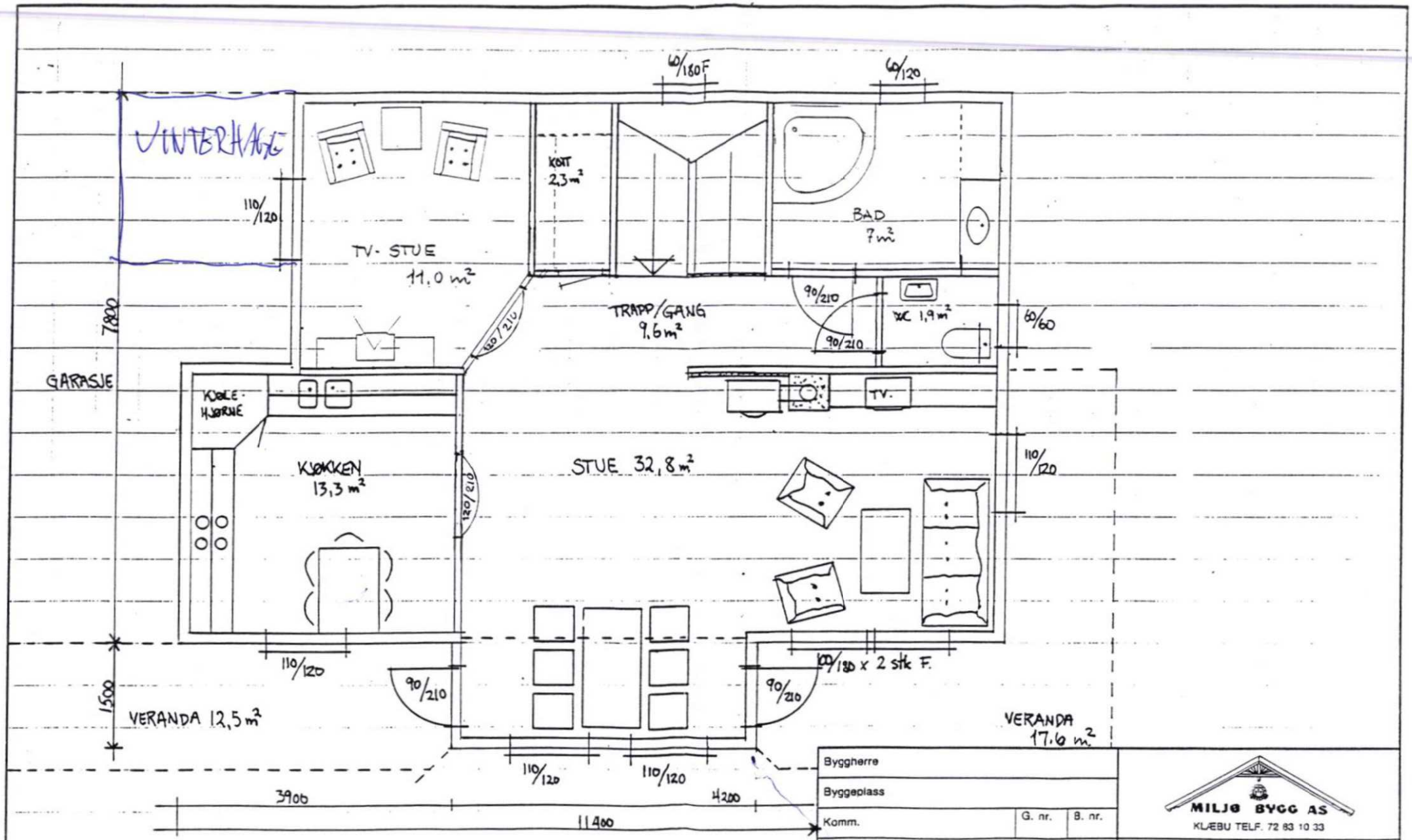



PLAN SOKKEL ETG.

Bygn. sjef SJØRDAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 164/94
~~Godkjent · Ikke godkjent~~
m/forbehold

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Byggherre | LINDBAK / SANDSÆTER | | | | | | |
| Byggeplass | NORDLANDSFELTET | | | | | | |
| Komm. | G. nr. | B. nr. | | | | | |
| Mål 1:50 | TYPE HB 156 | | | | | | |
| Tegn. ~~S. Skage~~ | 10.03.93 | | BRA | | BA | GRUNN FLATE | |
| Rev. | 01.06.94 | kjeller/sokkel | 75 m² | 0,5 | 37,- m² | | |
| Rev. | | 1. etg. | 83 m² | 1 | 83,- m² | | |
| Rev. | | 2. etg./loft | – | | – | 114 m² | |
| | | Garasje | (29 m²) | | | inkl. garasje | |
| | | SUM | 158 m² | | 120 m² | | |

MILJØ BYGG AS
KLÆBU TELF. 72 83 10 33




Byggherre

Byggeplass

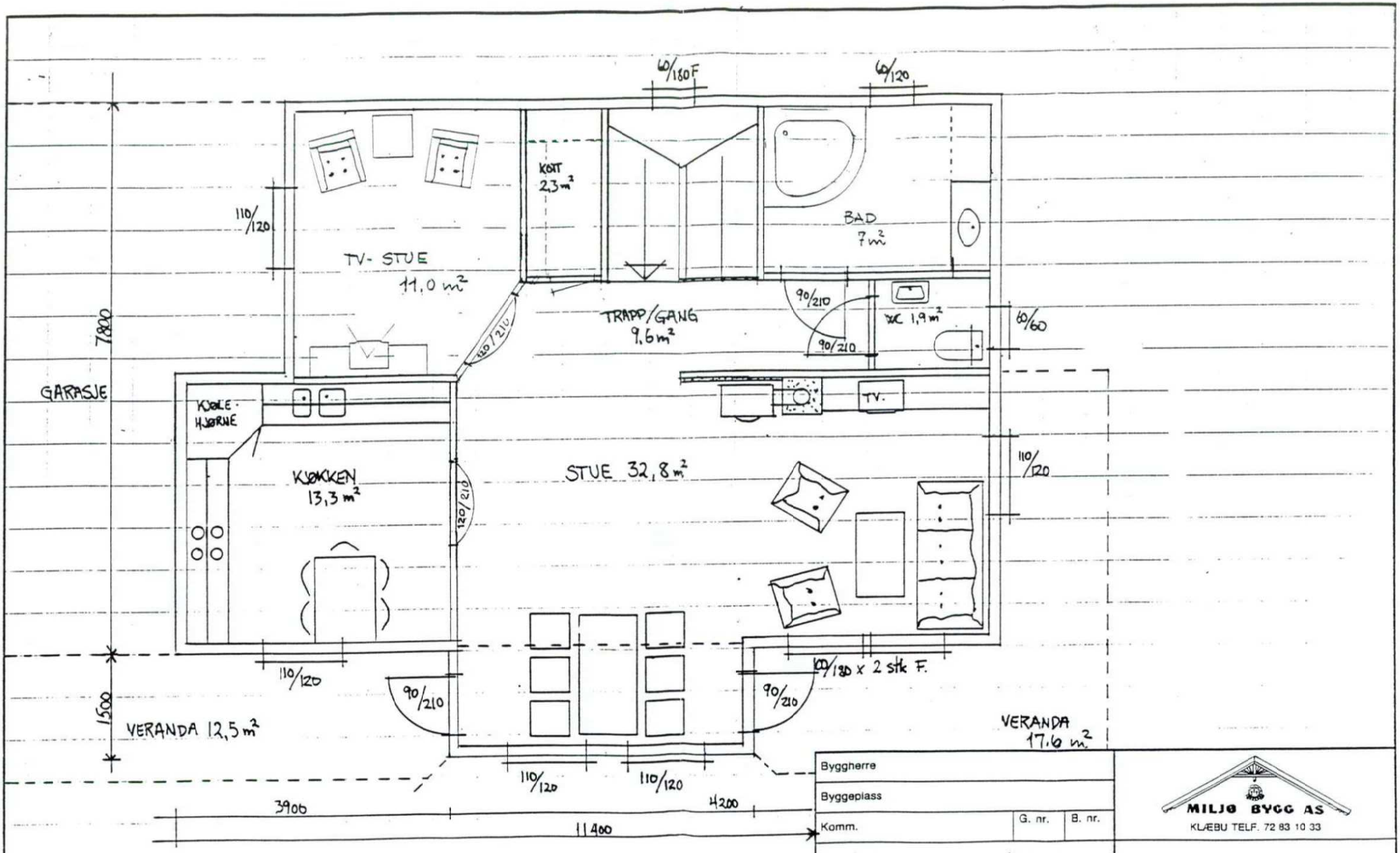
Komm. | G. nr. | B. nr.

MILJØ BYGG AS
KLÆBU TELF. 72 83 10 33

Mål 1:50 TYPE HB 156

| | | | BRA | | BA | GRUNN FLATE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tegn. | 10.03.93 | kjeller | | | | |
| Rev. | 01.06.94 | 1. etg. | | | | |
| Rev. | | 2. etg./loft | | | | 114 m² |
| Rev. | | | | | | |
| | | SUM | 158 m² | | 120 m² | |

Byggesjef
SKJØRDAL BYGNINGSRÅ
Sak nr. 164/94
Godkjent ~~Ikke godkjent~~
m/forbehold




Byggherre

Byggeplass

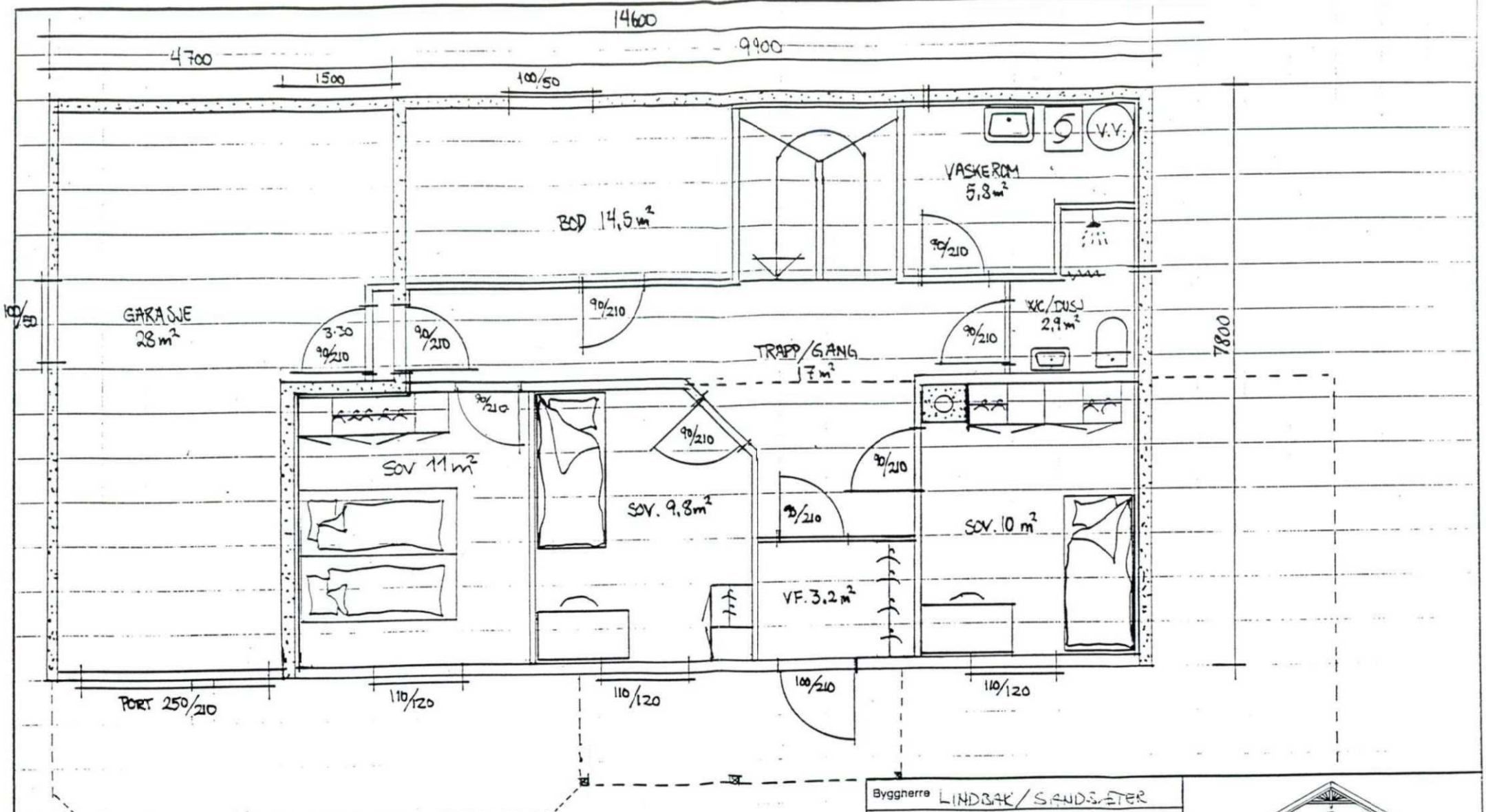
Komm. | G. nr. | B. nr.

MILJØ BYGG AS
KLÆBU TELF. 72 83 10 33

Mål 1:50 TYPE HB 156

| | | | BRA | | BA | GRUNN FLATE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tegn. S. Pagg. | 10.03.93 | | | | | |
| Rev. JF | 01.06.94 | kjeller | | | | |
| Rev. | | 1. etg. | | | | 114 m² |
| Rev. | | 2. etg./loft | | | | |
| | | SUM | 158 m² | | 120 m² | |

Byggesak NORDRE BYGNINGSRÅD
Søk nr. 164/94
Godkjent ~~Ikke godkjent~~
m/forbehold




PLAN SOKKEL ETG.

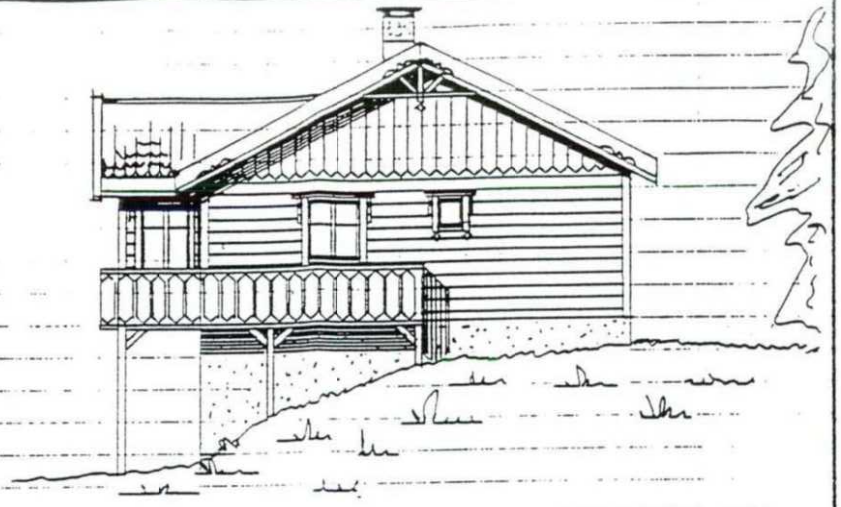
Bygn. gjf

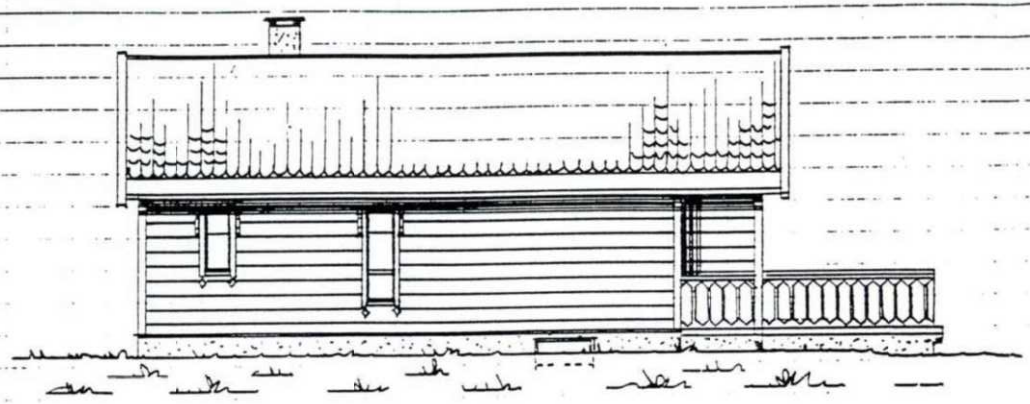
STJØRDAL BYGNINGSRÅD
Søk nr. 164/94
Godkjent. ~~Ikke godkjent~~
m/forbehold

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Byggherre LINDBAK/SANDSÆTER | | | | | | | |
| Byggeplass NORDLANDSFELTET | | | | | | | |
| Komm. | G. nr. | B. nr. | | | | | |
| Mål 1:50 | TYPE HB 156 | | | | | | |
| Tegn. ~~B. Bjørge~~ | 10.03.93 | | | BRA | | BA | GRUNN FLATE |
| Rev. | 01.06.94 | kjeller/sokkel | | 75 m² | 0,5 | 37,- m² | |
| Rev. | | 1. etg. | | 83 m² | 1 | 83,- m² | |
| Rev. | | 2. etg./loft | | – | | – | 114 m² |
| | | Garasje | | (28 m²) | | | inkl. garasje |
| | | SUM | | 158 m² | | 120 m² | |

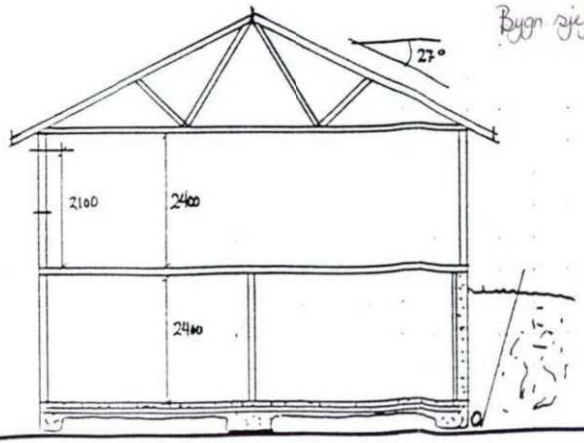
MILJØ BYGG AS
KLÆBU TELF. 72 93 10 33












SNITT

STJØRDAL BYGNINGSRÅD
Bygn sjef Sak nr. 164/94
Godkjent ~~Ikke godkjent~~ m/forbehold

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Byggherre | L INDBAK/SANDSETER | | | | |
| Byggeplass | NORDLANDSFELTET | | | | |
| Komm. | | G. nr. | B. nr. | | |
| Mål 1:100 | TYPE HB 156 | | | | |
| Tegn. S. Fagd | 10.03.93 | | BRA | BA | GRUNN FLATE |
| Rev. | | kjeller | | | |
| Rev. | | 1. etg. | | | 114 m² |
| Rev. | | 2. etg./loft | | | |
| | | | | | inkl. garasje |
| | | SUM | 158 m² | 120 m² | |

MILJØ BYGG AS
KLÆBU TELF. 72 83 10 33

Utskriftsdato: 16.02.2026

# Eiendomskart for eiendom 5035 - 32/8/38/




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

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

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

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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 862,00 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 7041754,55 | **Øst** | 593017,03 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 7041774,41 | 593008,19 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 23,80 | |
| 2 | 7041738,76 | 593002,38 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 36,12 | |
| 3 | 7041735,94 | 593018,74 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 16,60 | |
| 4 | 7041734,12 | 593025,72 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 7,22 | 44,16 |
| 5 | 7041770,47 | 593031,66 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 36,83 | |

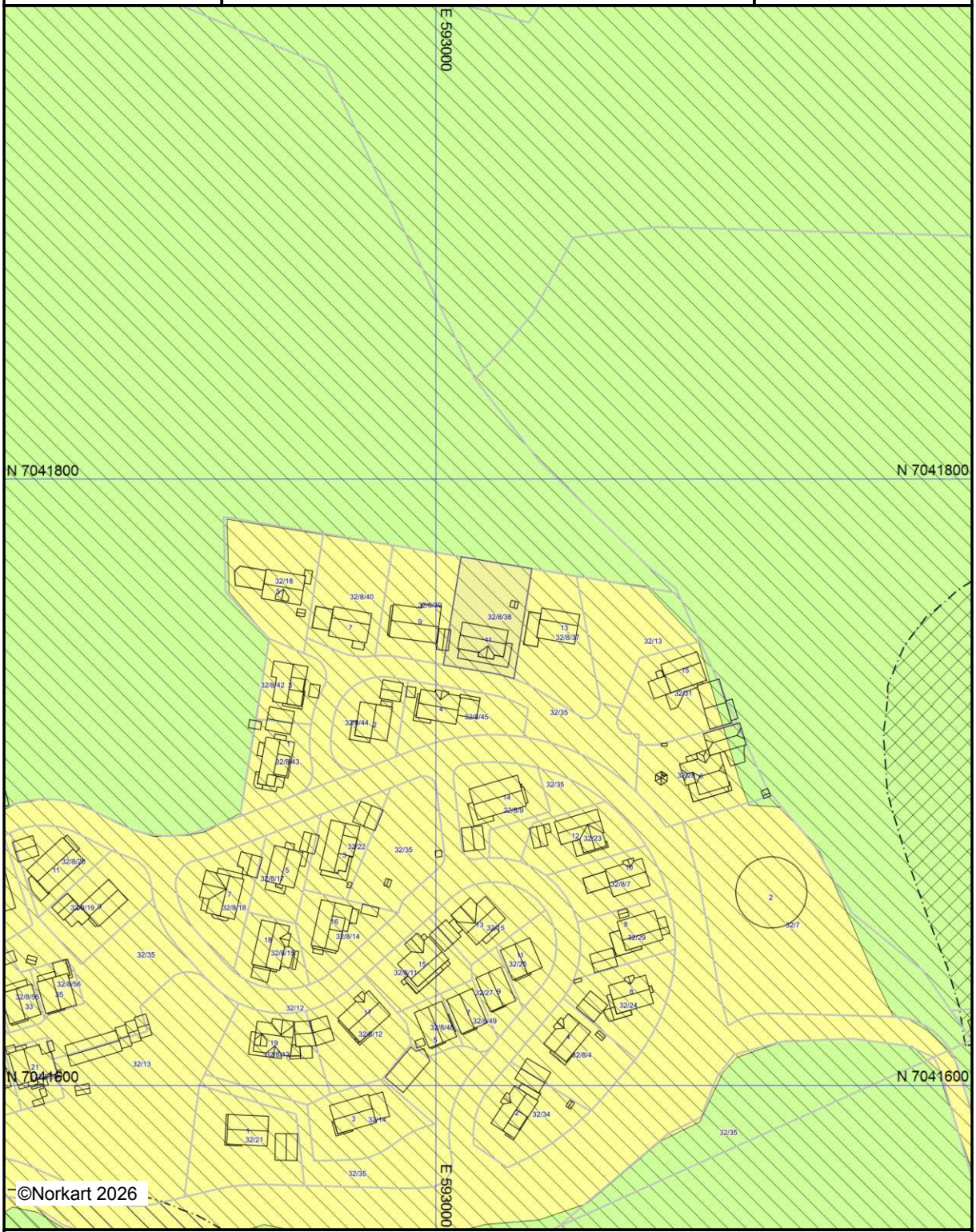
Stjørdal kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 32/8/38
Adresse: Utsikten 11
Utskriftsdato: 16.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Faresone grense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Veg - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - framtidig

Stjørdal kommune

# Ledningskart

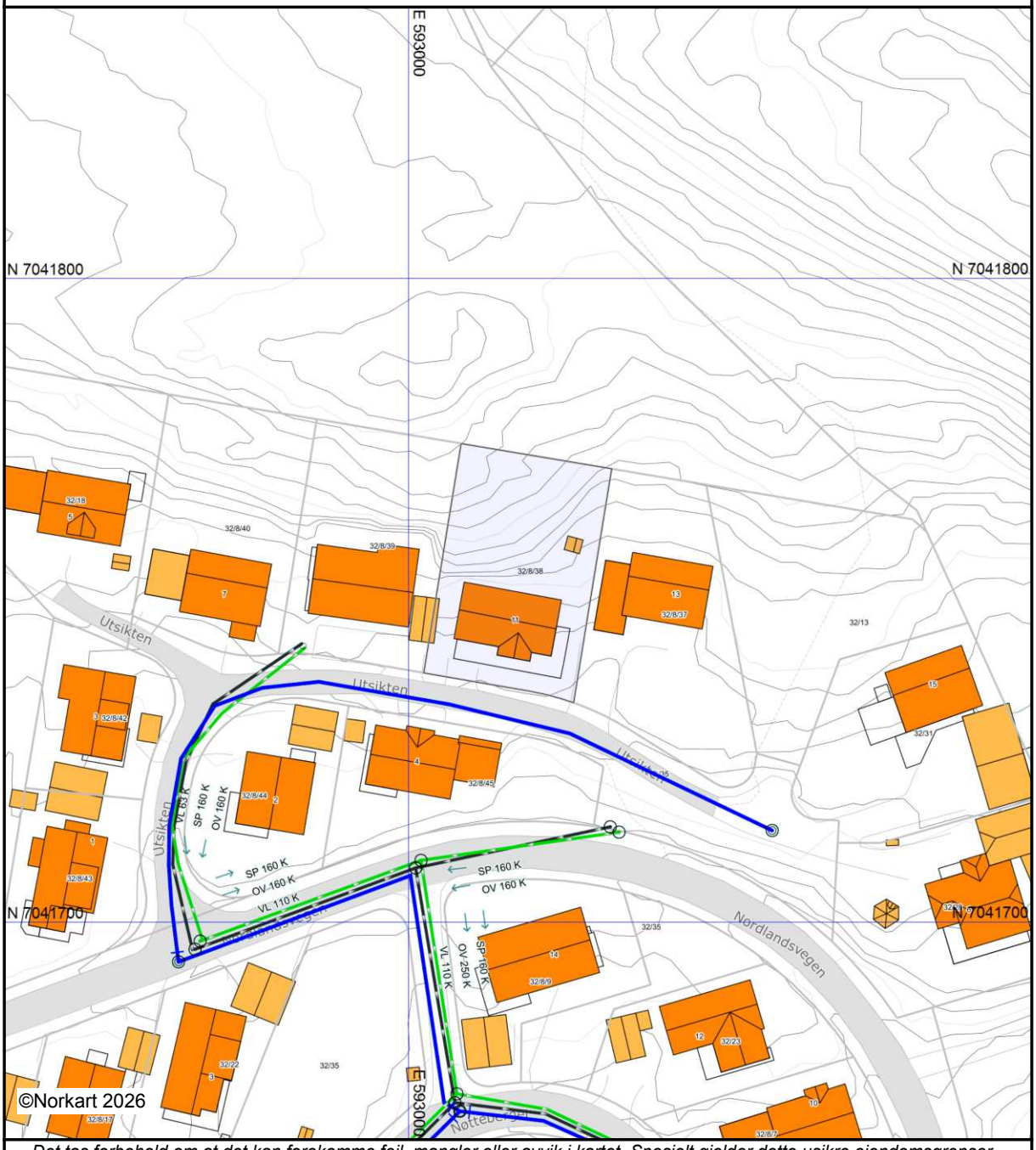
Eiendom: 32/8/38
Adresse: Utsikten 11
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

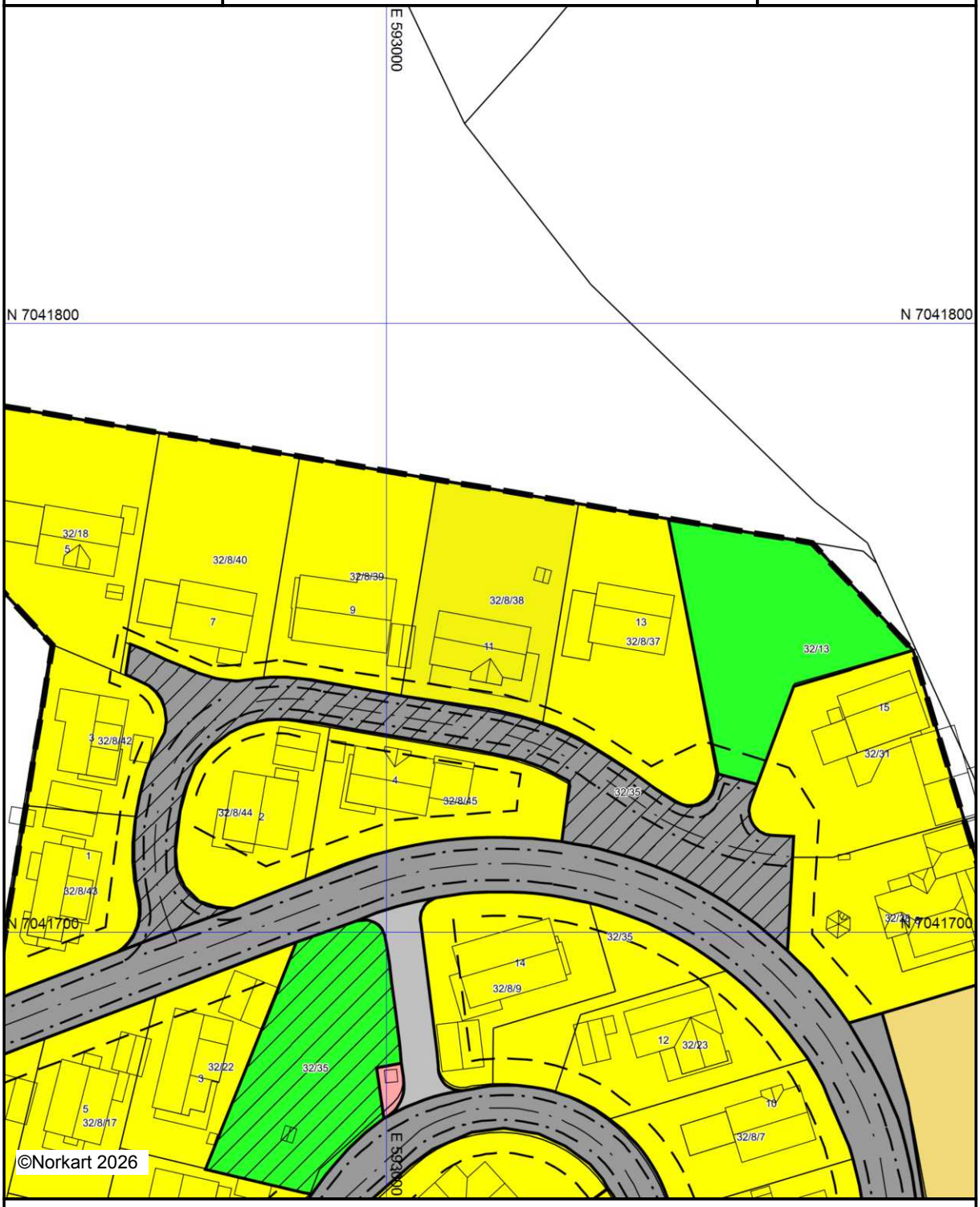
Stjørdal kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 32/8/38
Adresse: Utsikten 11
Utskriftsdato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt

Stjørdal kommune

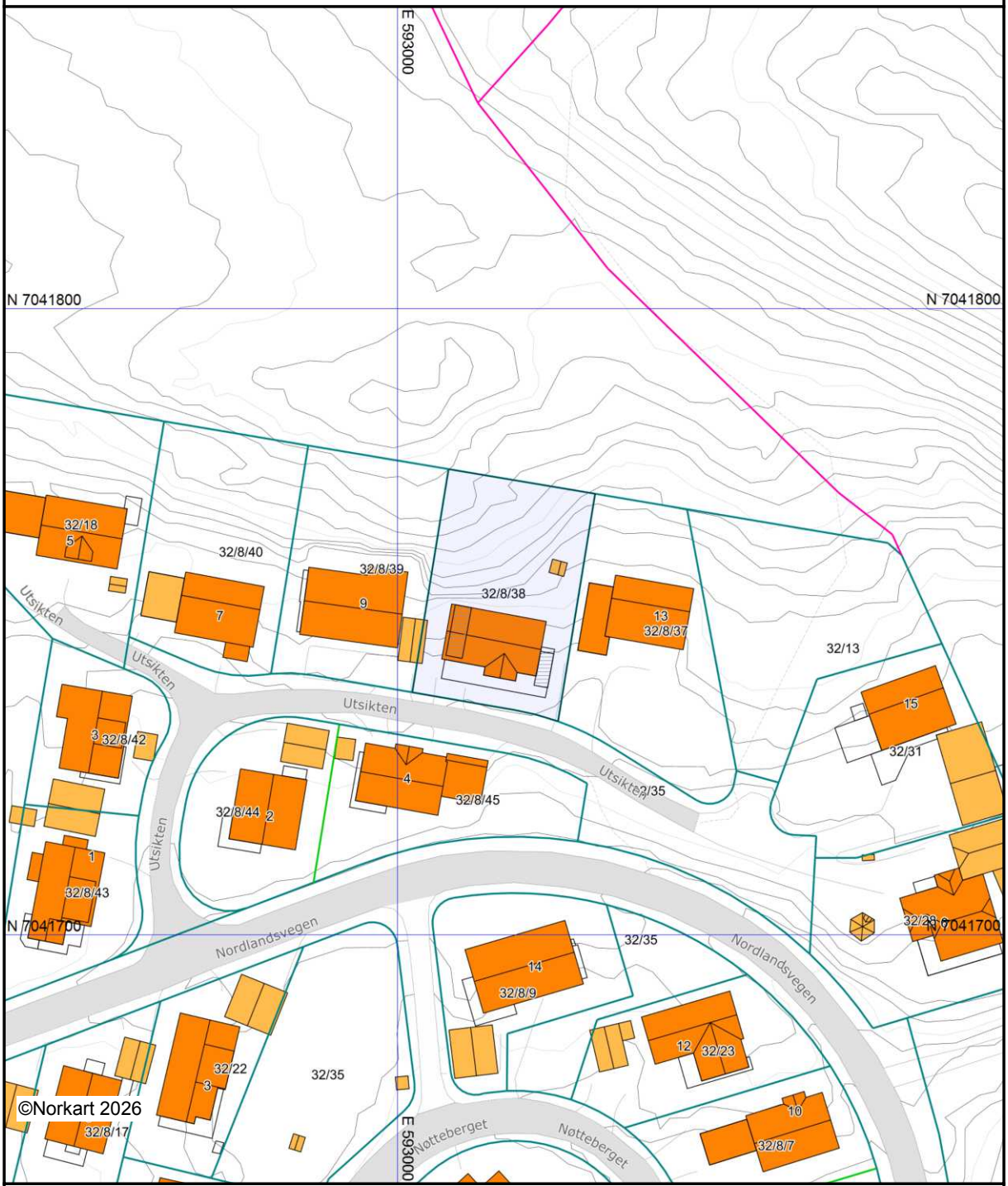
# Grunnkart

Eiendom: 32/8/38
Adresse: Utsikten 11
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

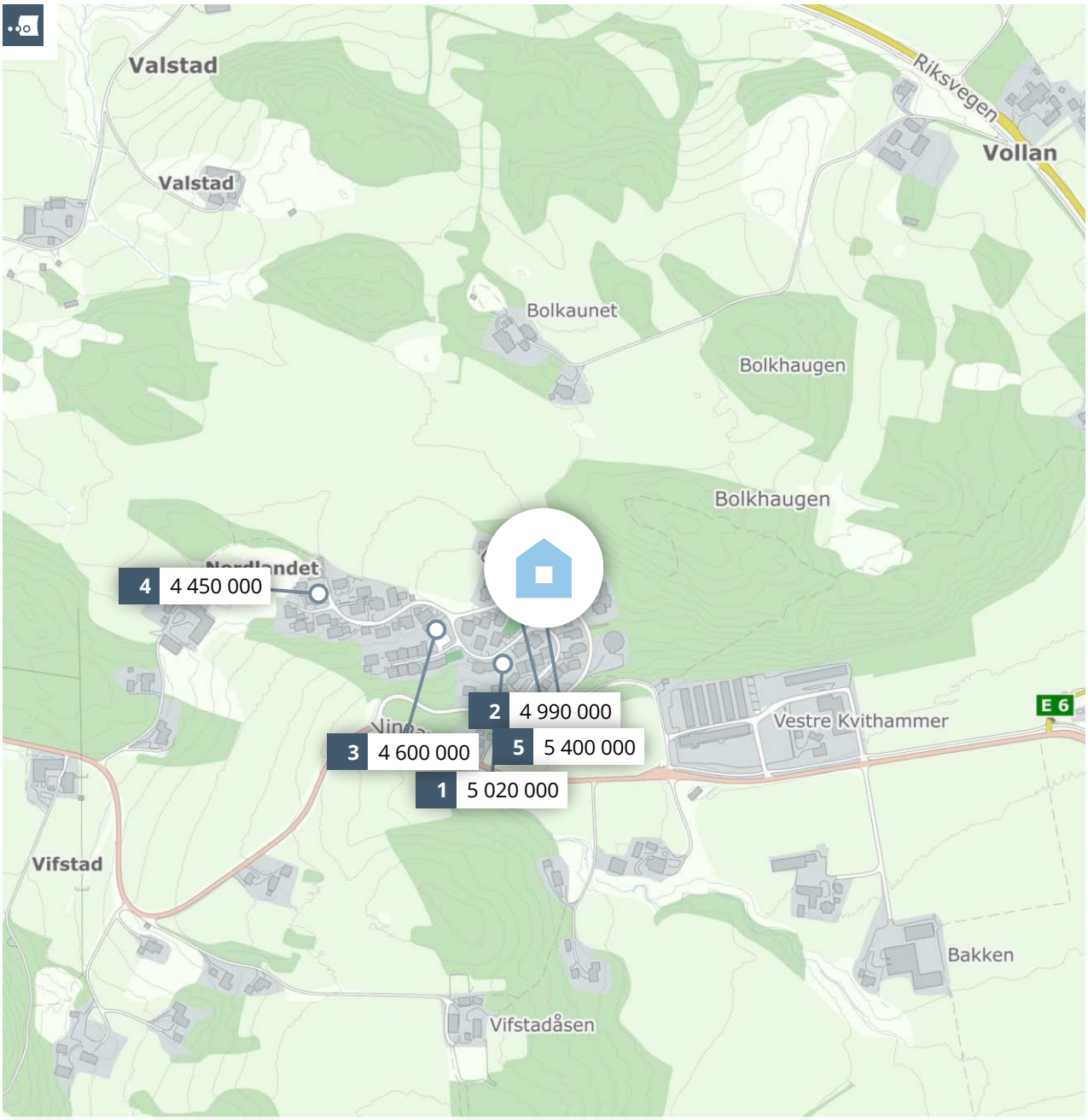
N

UTM-32

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




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




# Meglers verdivurdering

# UTSIKTEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 24.07.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Utsikten 11, 7512 STJØRDAL

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1995

GNR 32 BNR 8 FNR 38 SNR 0 KOMMUNE 5035 STJØRDAL GRUNNKRETS KVITHAMMER

Verdivurdert til

**4 490 000**

| - | 4 490 000 | 21 080 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 213 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1995 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 5 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Nøtteberget 17 | | | | 25.03.2021 | 4 690 000 | **5 020 000** | 0 | 5 020 000 | **24 608** |
| | 204 m² | 1987 | 830 m² | 5 sov | | | | | | |
| 2 | Utsikten 2 | | | | 10.06.2022 | 4 990 000 | **4 990 000** | 0 | 4 990 000 | **23 538** |
| | 212 m² | 1988 | 606 m² | 4 sov | | | | | | |
| 3 | Nordlandsvegen 9 | | | | 20.03.2026 | 4 600 000 | **4 600 000** | 0 | 4 600 000 | **23 469** |
| | 196 m² | 1988 | 740 m² | 4 sov | | | | | | |
| 4 | Nordlandsvegen 27 | | | | 13.01.2026 | 4 550 000 | **4 450 000** | 0 | 4 450 000 | **18 089** |
| | 246 m² | 1989 | 550 m² | 5 sov | | | | | | |
| 5 | Nøtteberget 14 | | | | 28.08.2024 | 5 250 000 | **5 400 000** | 0 | 5 400 000 | **19 495** |
| | 277 m² | 1988 | 671 m² | 5 sov | | | | | | |

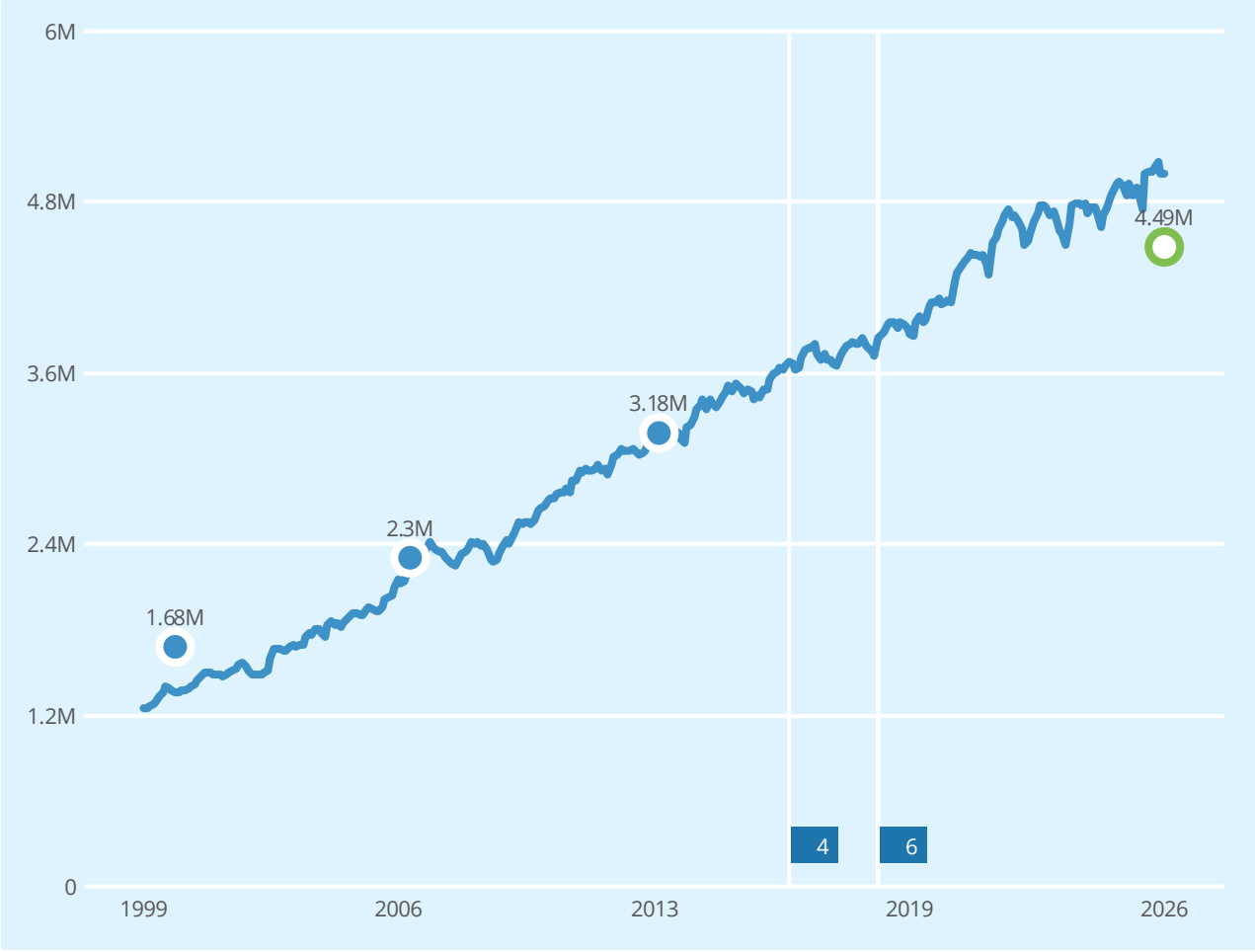
Flott enebolig med utsikt. 5 soverom. 2 stuer+kinorom. Stor terrasse med gode solforhold. Familievennlig område.

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
2
3
4
5
6

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 08.02.2013 | 15.04.2013 | 04.07.2013 | 3 285 000 | 3 175 000 | 0 | 3 175 000 | 7 |
| 03.10.2006 | 17.10.2006 | 13.12.2006 | 2 390 000 | 2 300 000 | - | 2 300 000 | |
| 04.08.2000 | | 04.08.2000 | 1 445 000 | 1 675 000 | - | 1 675 000 | |

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Samsvarer ikke reell markedspris

# Eneboliger til salgs i STJØRDAL kommune nå

**31**
eneboliger til salgs

6.0M
5.8M
**5 643 000** Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**72**
dager

# Eneboliger solgt i STJØRDAL kommune siste 3 mnd

**43**
eneboliger solgt

4.9M
**4 772 000** Prisantydning i snitt
**4 714 000** Salgspris i snitt
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
**62**
dager

for 2.1% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**27 870** STJØRDAL kommune i snitt siste 3 mnd

**24 640** Trøndelag fylke i snitt siste 3 mnd

**21 080** Utsikten 11 Totalpris 4 490 000

# 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:**
Utsikten 11, 7512 Stjørdal
Gnr. 32, Bnr. 8, Fnr. 38, Stjørdal kommune.

**Oppdragsnummer:**
311260034


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Stjørdal

**Saksbehandler:** Stefanos Pitharoulis

**Telefon / Mobil:** 74 82 10 00 / 480 24 970

**E-post:** stefanos.pitharoulis@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.

---