PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

INNHERREDSVEGEN 44

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Informasjon fra kommune

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Stjørdal

Oppdragsnr.
311251172

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Olav Klefsåsvold	Tove Klefsåsvold

Gateadresse
Innherredsvegen 44

Poststed	Postnr
STJØRDAL	7503

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1989

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 36

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251172

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Pusset opp bad i 1. etasje, ca. 30 år siden. Alt gjort på egeninnsats av selger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt sluk, ny membran samtidig som badet ble pusset opp.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er ikke laget drenering rundt huset fra byggeår.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektriker har utbedret mangler som Eltilsynet påpekte på kontroll i 2025.

Arbeid utført av: Tensio

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se punkt over.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251172

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny tekking av terrasse i 2014, og nye terrassebord samtidig. Utført av selger selv som er taktekker med fagbrev.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet kjellerstue, Ca. 35 år siden. Dette er ikke søkt om. Da vi tok over boligen var den registrert som en tomannsbolig. Dette endret vi på og den er nå registrert som en enebolig.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Endring fra tomannsbolig til enebolig er godkjent av kommunen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251172

Tilleggskommentar

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 311251172

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Klefsåsvold	0a81a5f261e136fea4c19de aa34ea6d4e1c8adc2	28.11.2025 11:57:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Klefsåsvold	7ddf08f0c521ca5674c539 ecfa0e5ef13aef28db	28.11.2025 11:58:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 311251172

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- → For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Innherredsvegen 44

7503 STJØRDAL

5035/107/128/0/0/0

Rapportdato

10.12.2025

TG 0	0
TG 1	1
TG 2	12
TG 3	7
TG IU	1

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0/0

Befaring utført den 25.11.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Innherredsvegen 44 , 7503, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/107/128/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1954

Tomt: 1 380.20 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Olav Klefsåsvold

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på 2 etasjer over kjeller og delvis innredet loft. Grunnmuren er oppført i sementstein som er pusset og malt. Hovedkonstruksjonen er i reisverk av tre kledd med stående trepanel utvendig. Etasjeskiller i trebjelkelag. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass og koblede glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand. Det bemerkes at flere bygningdeler i boligen har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Det er ikke drenering og utvendig fuktsikring på grunnmuren. Eldre vinduer med koblede glass er moden utskifting. Kledning på alle vegger bortsett fra vestveggen er fra byggeåret og er moden for utskifting. Begge badene har oppnådd alder der tiltak er påregnelig. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet. Rapporten gir heller ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner eller hulltaking for kontroll av selve bygningsdelen.

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Stikkledning fra boligen på vann og avløp skiftet ut i ca. slutten av 80-tallet. - Tilbygg med entrè og takterrasse etablert i 1995. (Tekkingen og terrassebord skiftet ut i 2014) - Kjøkken i 1.etasjen pusset opp i 1995. - Vinduer i 1.etasjen skiftet ut i 1999. (Ytterdør fra 1995) - Bad i 1.etasjen pusset opp i ca. 1998. - Vedovn i 1.etasjen fra 2004. - Kledning skiftet ut på vestvegg i 2005. - Etterisolert stue i 2.etasjen og nytt skjult el-anlegg i ca. 2010.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0

Kjellller

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
25 m^2	42 m^2	67 m^2	77 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Kjellerstue.	Gang/trapperom, 4 boder, trapperom.

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
79 m^2	9 m^2	88 m^2	96 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entré, gang/trapperom, bad, gang, stue, spisestue, kjøkken.	Bod/lagring.

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
72 m^2	0 m^2	72 m^2	78 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Trapperom, gang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue.	-

Loft

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
17 m^2	7 m^2	24 m^2	26 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
2 soverom.	Gang/loftsrom.

Totalt areal			
Primærrom 193 m^2	**Sekundærrom** 58 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 251 m^2	**BTA** 277 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.

Kjeller			
BRA-i 67 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Kjellerstue, gang/trapperom, 4 boder, trapperom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

1.etasje			
BRA-i 88 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, gang/trapperom, bad, gang, stue, spisestue, kjøkken, bod/lagring.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

2.etasje			
BRA-i 72 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 15 m^2
Beskrivelse av BRA-i Trapperom, gang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Takterrasse.

Loft			
BRA-i 24 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i 2 soverom, gang/loftsrom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Frittstående garasje.			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 30 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Biloppstilling/lager	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0

Sum areal			
BRA-i 251 m^2	**BRA-e** 30 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 15 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 281 m^2

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

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0/0

Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Kjeller : På bakgrunn av etableringsåret er det trolig brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Tiltak anbefales. Det er ikke drensrør og utvendig fuktsikring slik at ved tilsig av vann gjennom grunnmuren vil dette føre til sopp og råteskader i utlektede vegger og påforede gulv.

Takkonstruksjon: Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Det er delvis lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det ble ikke registret tegn til fukt på deler av konstruksjonen som var tilgjengelig for inspeksjon.

Bad - 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Anbefaler ikke videre dusjing direkte på overflatene pga. oppnådd alder på tettesjiktet.

Bad - 1.etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det registreres sprekk i emalje på servant og kondensering på toalettet. Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Bad - 1.etasje - Totalvurdering av fuktsøk: Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette ved fuktsøk i dusjsone.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Eldre og utett sotluke registreres. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Trapper: Trapp mellom kjeller og 1.etasje samt 1 og 2.etasjen. På grunn av trappenes alder tilfredsstiller de ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen skader eller svikt utover normal slitasje registrert på trappene.

Kjøkken - 1.etasje : Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Kjøkken - 2.etasje : Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. 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. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Frittstående garasje: Garasje oppført med støpt gulv. Hovedkonstruksjonen i reisverk av tre kledd med stående trepanel utvendig. Saltak tekket med takbelegg. (Sist tekket i ca. 2000) Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Motorisert leddport (2017). Det registreres noe etterslep på vedlikehold av utvendig kledning. Det registrere isspreng i nedløpsrør og avflassende lakk på spillblikket. Anbefaler tiltak på kledning samt takrenner og nedløp.

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0

7 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Drenering: Det er ikke etablert drensrør langs utsiden av grunnmuren og det er også begrenset i forhold til fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Yttervegger / fasader: Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Utskifting av kledning fra byggeåret må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Vinduer / dører: Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres at enkelte vinduer kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales. Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG3 er gitt pga alder/slitasje på vinduer fra byggeåret, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Taktekking og beslag: Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Noe sprekker og skadet stein ble avdekket. Større mengder mose registrert på sør-østsiden. Det er ikke heldekkende beslag på pipegjennomføringen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Korrosjon på rennekroker, takrenner og nedløp ble avdekket.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad - 1.etasje - Totalvurdering av overflater: På bakgrunn av alder og stedvis motfall på gulvet anbefales oppussing/renovering av badet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - 2.etasje : Bad antatt fra opprinnelig byggeår. Vinylfiser på gulv, vinyltapet på vegger og malt slett himling. Badet er modent for oppgraderinger/utskiftninger. Anbefaler ikke videre bruk av badet slik det står i dag.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Radonsikring: Det har ikke blitt utført målinger i boligen og det er derfor ikke tilstandsvurdert.

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
-

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Matboder i kjeller er bruksendret til kjellerstue. Tiltak er ikke søkt.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest på tilbygg datert 16/09/1982 i kommunens saksdokumenter. Det foreligger en godkjent bruksendring fra tommansbolig til enebolig datert 13/05/1993.

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

Kommentar:
Vinduer i kjeller er ikke godkjent for rømning.

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0/0

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

Type fundament/grunnmur:
Blokker

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

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

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Kommentar:
Det er kun ett nedløp på vestsiden som er ført i overvannsledning.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Det er ikke etablert drensrør langs utsiden av grunnmuren og det er også begrenset i forhold til fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablering av drensrør og utvendig fuktsikring er pårengnelig.

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.

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0

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?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Stedvis kalkutslag på åpne murvegger ble avdekket.

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

Kommentar:
Det ble utført fuktsøk på tilfeldige plasser av utforede vegger i kjellerstue.

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
På bakgrunn av etableringsåret er det trolig brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Tiltak anbefales. Det er ikke drensrør og utvendig fuktsikring slik at ved tilsig av vann gjennom grunnmuren vil dette føre til sopp og råteskader i utlektede vegger og påforede gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Riving av utlektede vegger.

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0/0

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
Det har ikke blitt utført målinger i boligen og det er derfor ikke tilstandsvurdert.

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0/0

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Kledning på vestveggen skiftet ut i 2005.

Fasade
Stående trekledning

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

Kommentar:
Sprekker i form av soltørking registreres nederst på enkelte bord.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Utskifting av kledning fra byggeåret må påregnes.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

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.

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0/0

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
Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med koblede glass i 2.etasjen.

Generell beskrivelse av dører
Innerdører i tre med profil samt trefinerdører. Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer i 1.etasjen er skiftet ut i tidsrommet 1999-2004. Ytterdør er fra 1995.

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Stedvis kondensering på innsiden av glass på vinduer i 2.etasjen.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres at enkelte vinduer kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales. Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG3 er gitt pga alder/slitasje på vinduer fra byggeåret, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Utskifting av vinduer fra byggeår og fram til 90-tallet er påregnelig.

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0

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.

9 Takterrasse 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:
Takterrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Takterasse som er tekket med asfaltpapp/membran og ned trelemmer/terrassebord. Langsgående rekkverk. Ingen skader eller avvik avdekket. Kun behov for normalt periodisk 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.

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0/0

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Det er delvis lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det ble ikke registret tegn til fukt på deler av konstruksjonen som var tilgjengelig for inspeksjon.

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0/0

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Noe sprekker og skadet stein ble avdekket. Større mengder mose registrert på sør-østsiden. Det er ikke heldekkende beslag på pipegjennomføringen.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

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

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0/0

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

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Korrosjon på rennekroker, takrenner og nedløp ble avdekket.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

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.

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0/0

13 Bad - 1.etasje

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble sist pusset opp i 1998.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Overflatene bærer preg av elde og slitasje. Bortvasket sementfuge i dusjsone.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Ujevnt fall på gulv. Det registreres stedvis motfall på gulvet.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
På bakgrunn av alder og stedvis motfall på gulvet anbefales oppussing/renovering av badet.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

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.

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0

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 i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Anbefaler ikke videre dusjing direkte på overflatene pga. oppnådd alder på tettesjiktet.

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:
Mekanisk avtrekk i form av fuktstyrt vifte og hull nederst på dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Det registreres sprekk i emalje på servant og kondensering på toalettet. Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Kommentar:
Ved fuktsøk ble det avdekket uregelmessigheter som antyder mulig svikt på tettesjiktet. Det anbefaler derfor ikke videre dusjing direkte på overflatene.

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 2

Kommentar:
Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette ved fuktsøk i dusjsone.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler installasjon av lukket dusjkabinett i påvente av en oppussing/renovering.

14 Piper / ildsteder

TG 2

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:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Eldre og utett sotluke registreres.
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.

15 Trapper

TG 2

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

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

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trapp mellom kjeller og 1.etasje samt 1 og 2.etasjen. På grunn av trappenes alder tilfredsstiller de ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen skader eller svikt utover normal slitasje registrert på trappene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

ⓘ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0

16 Bad - 2.etasje TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Bad antatt fra opprinnelig byggeår. Vinylfiser på gulv, vinyltapet på vegger og malt slett himling. Badet er modent for oppgraderinger/utskiftninger. Anbefaler ikke videre bruk av badet slik det står i dag.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

17 Kjøkken - 1.etasje TG 2

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:
Noe svellinger og generell bruksslitasje på overflatene.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

Generell beskrivelse av innredning
Innredning fra 1995 består av folierte skrog, lakkerte trefronter med profil og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

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

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Nei

Generell beskrivelse av innredning
Innredning fra byggeåret med plassbygde skrog og malte fronter.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Levetid:

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

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0

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

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2019 er installert i bod i kjeller. Sikkerhetsventil er i tilknytning til sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. 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. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0

Levetid:

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

20 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:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Trapp til kjeller. Trapp til loft.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
EL-kontroll utført i 2025.

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?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

INNHERREDSVEGEN 44 - 5035/107/128/0/0/0

Bilde





21 Frittstående garasje TG 2

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

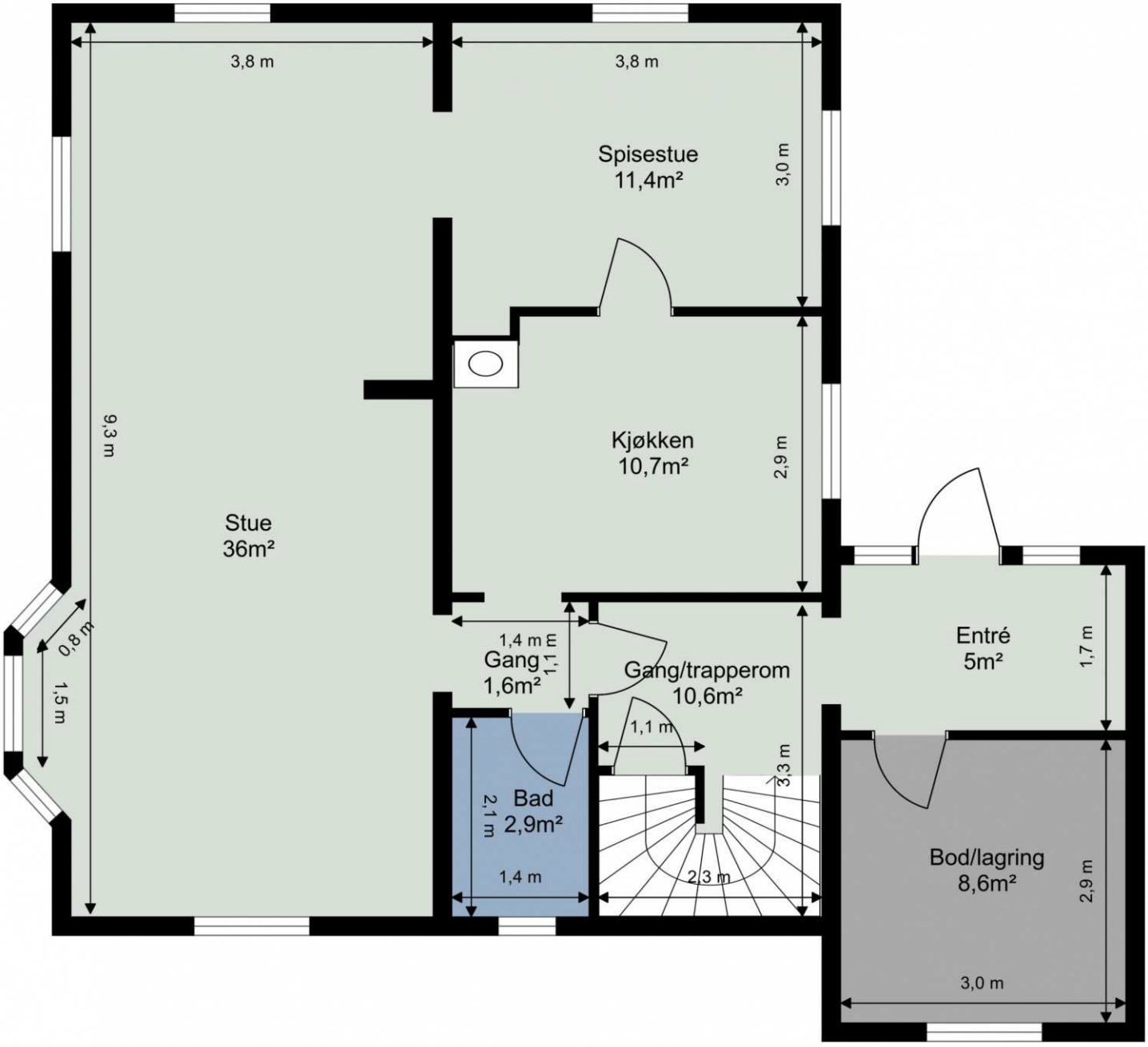
Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Garasje oppført med støpt gulv. Hovedkonstruksjonen i reisverk av tre kledd med stående trepanel utvendig. Saltak tekket med takbelegg. (Sist tekket i ca. 2000) Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Motorisert leddport (2017). Det registreres noe etterslep på vedlikehold av utvendig kledning. Det registrere isspreng i nedløpsrør og avflassende lakk på spillblikket. Anbefaler tiltak på kledning samt takrenner og nedløp.

Gjetnes takst

Innherredsvegen 44

1. Etasje



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

Innherredsvegen 44

2. Etasje

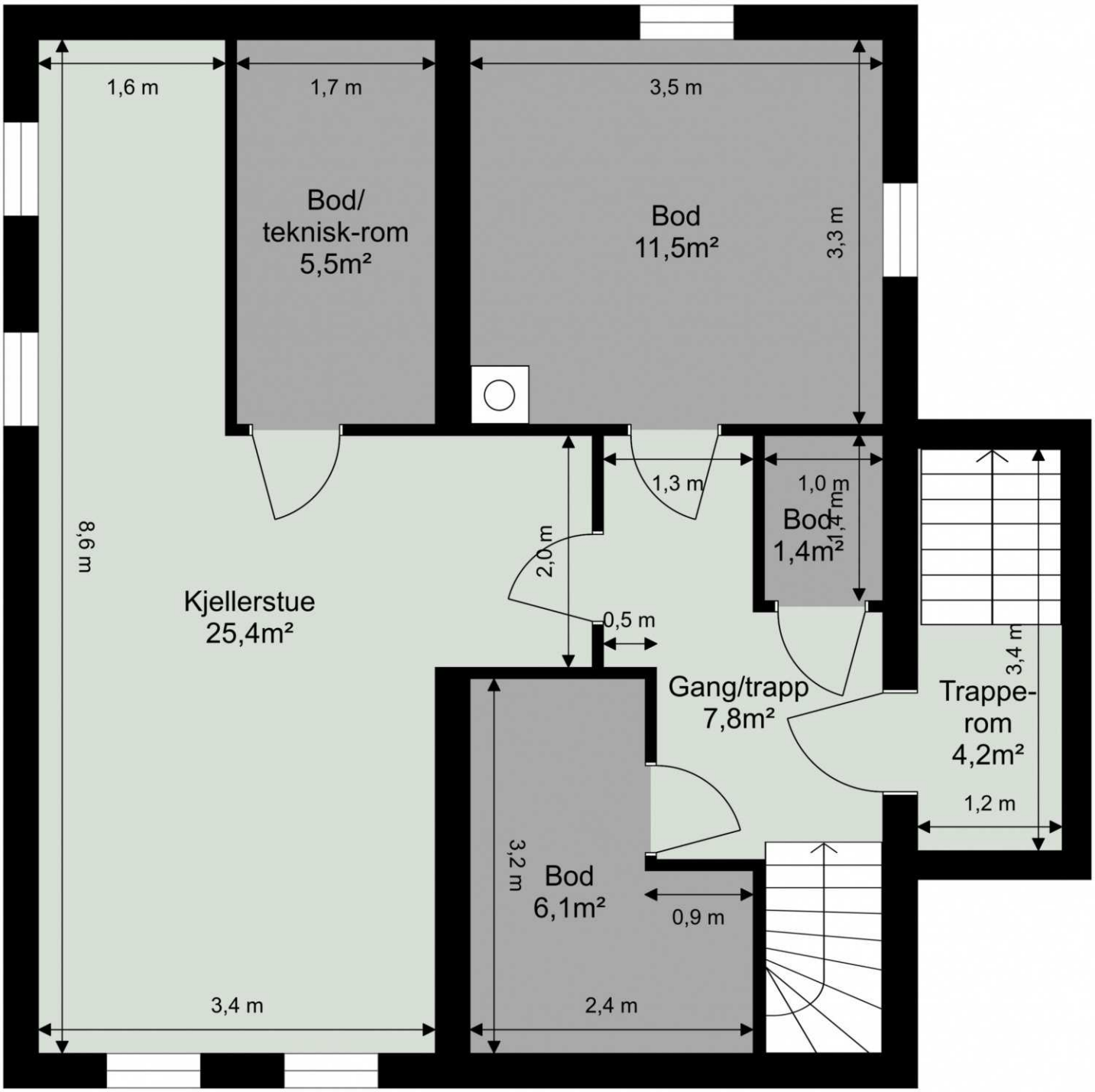


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Innherredsvegen 44

Kjeller

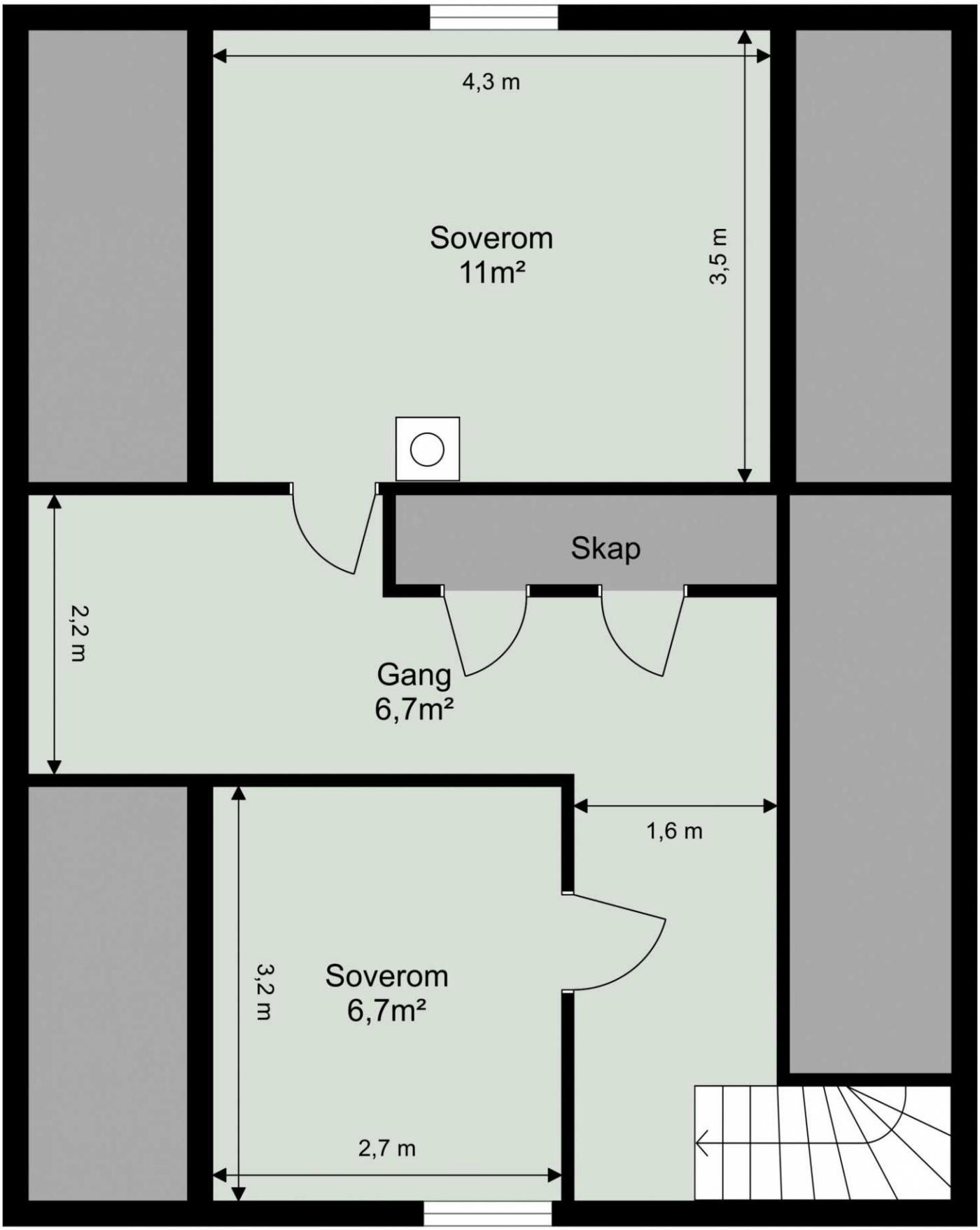


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Innherredsvegen 44

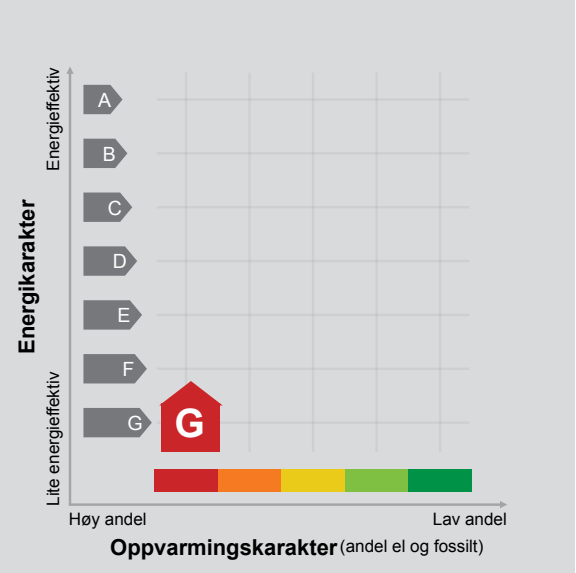
Loft



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

ENERGIATTEST

Adresse	Innherredsvegen 44
Postnummer	7503
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	128
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185433765
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-201001
Dato	10.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

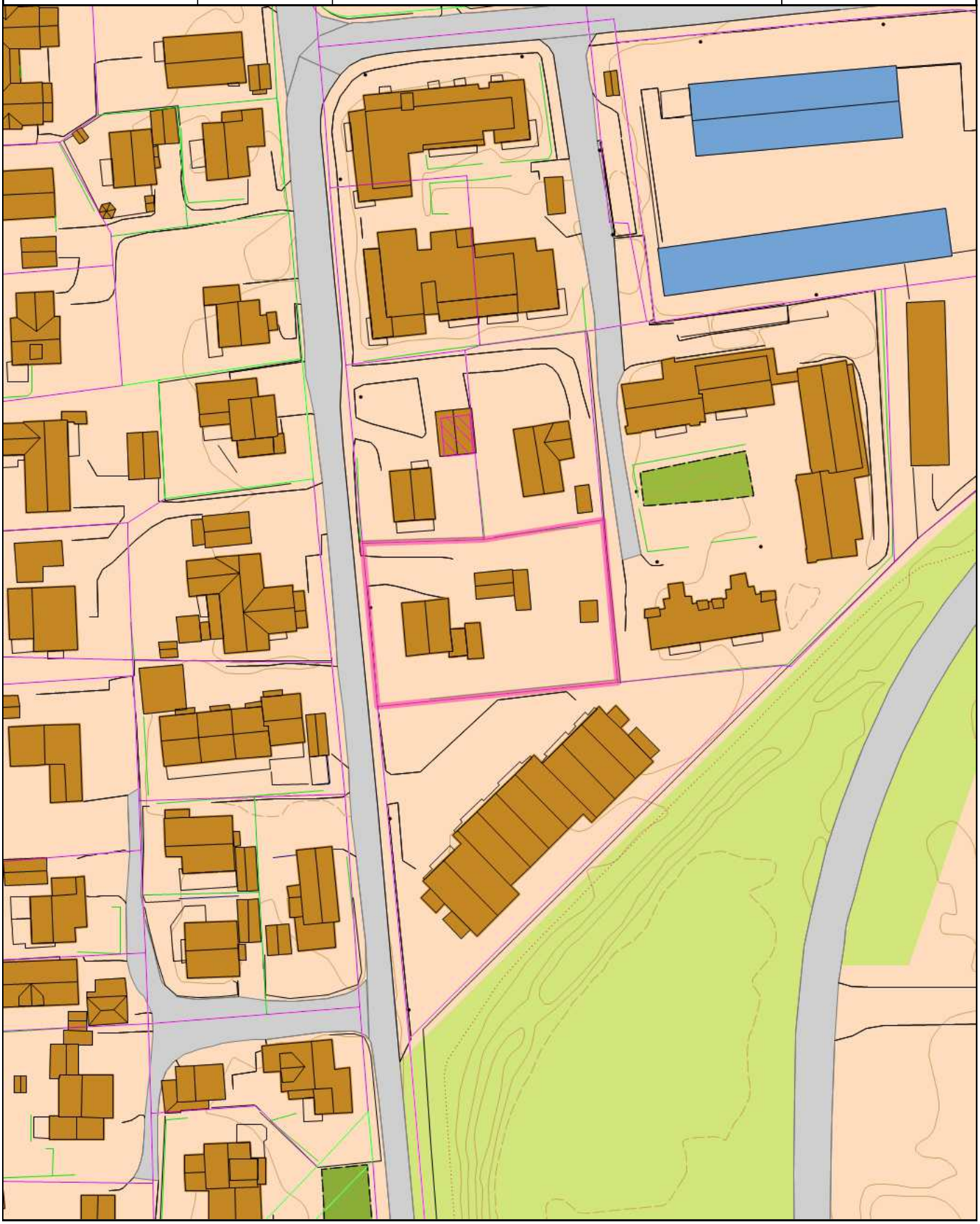
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Stjørdal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 107	Bnr: 128	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Innherredsvegen 44 7503 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

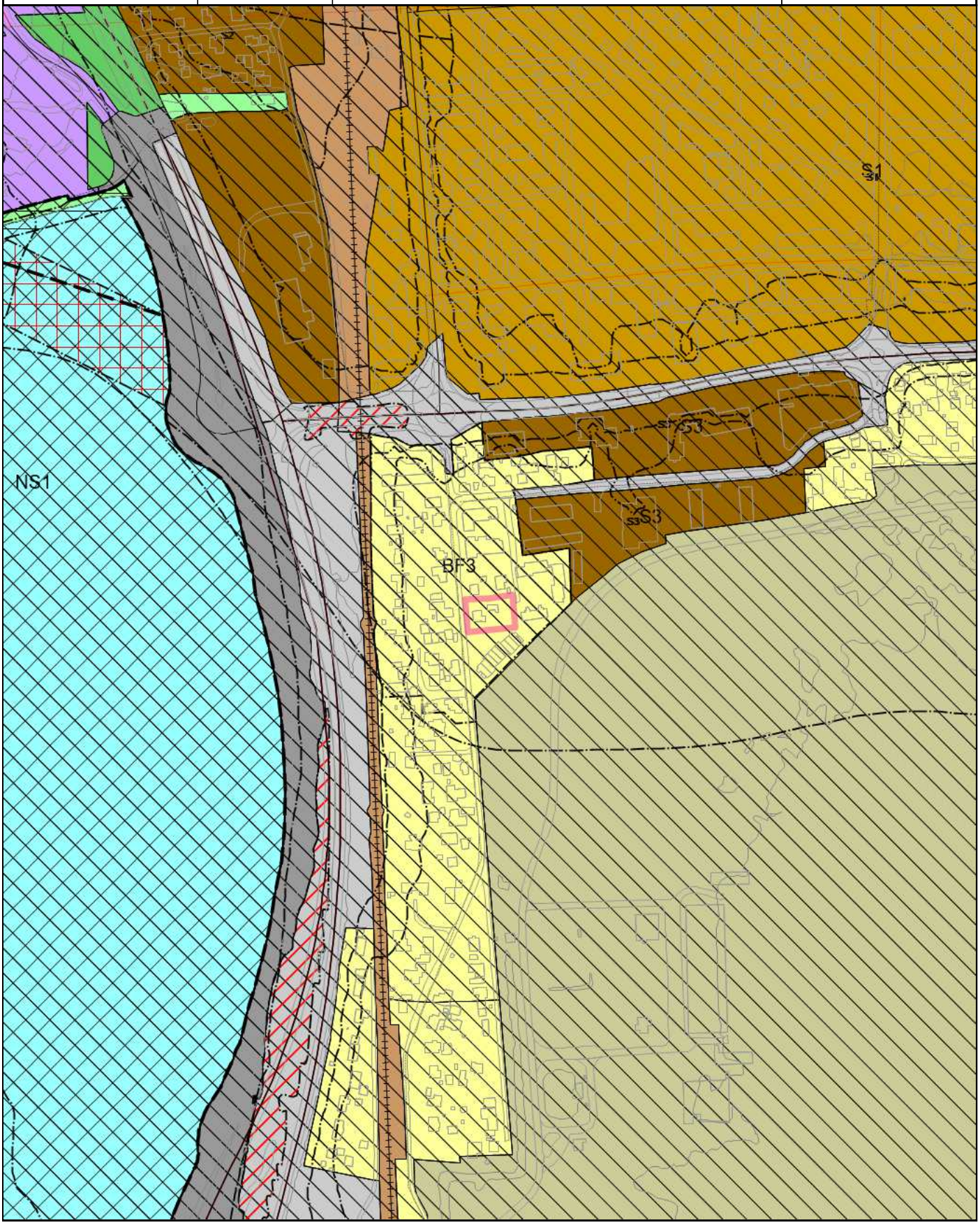
- PblTiltak
- Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm
- Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige målinger 31 - 200 cm
- Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter
- N50 Fylkesgrense
- Hekk
- Rullebane
- Sti
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- AnnetGjerde
- Gatelys (belysningspunkt)
- ArealbrukGrense
- Takoverbygg kant
- Veranda
- BygningsLinje
- BygningsDelelinje
- MøneLinje
- TakSprang
- Takkant
- VeggFrittstående
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendomsteig
- Skjerm
- Fortauskant
- VegKantAnnetvegareal
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegavgrensning
- Vegbom
- Veg
- Veg
- Høydekurver 1m Stjørdal
- Forsenkningskurve Stjørdal
- ArealbrukGrense
- Lekeplass
- Sport- og idrettsplass
- Skog
- Bebygd.
- Annet

Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 107	Bnr: 128	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Innherredsvegen 44 7503 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- Høydekurver 5m Stjørdal
- VEG
- Udefinert bygning
- Bygning
- Havflate
- Innsjø
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Plangrense
- Infrastruktur linje Avløp
- Avløp - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for sikringsoner
- Grense for støysoner
- Bevaring naturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig
- Flomfare
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Grønnstruktur - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- A Områdenavn KpArealFormålOmråde
- KpOmråde - Gjeldende
- Plangrense
- Byggegrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gang-/sykkelveg - Tunnel - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Grense for gjennomføringsoner
- Grense for støysoner
- Bevaring naturmiljø
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Omforming
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Fremtidig
- Veg - Fremtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Park - Nåværende
- Park - Fremtidig
- Forsvaret - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



Naturområde - Nåværende

Stjørdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 107	Bnr: 128	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Innherredsvegen 44 7503 STJØRDAL			
Annen info:	Innherredsveien 42,44,46,48,50,52,54			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Høydekurver 1m Stjørdal
- Forsenkningskurve Stjørdal
- VEG
- Udefinert bygning
- Bygning
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Industri
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles leikeareal
- Felles grøntareal
- RasterPlaner

Stjørdal kommune

Ledningskart

Eiendom: 107/128
Adresse: Innherredsvegen 44
Dato: 19.04.2021
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.

Herr Odd Paulsen,
her.

Deres søknad om godkjenning av nye tegninger ble behandlet på møte i bygningsrådet den 28. mars.

Det ble fattet følgende vedtak:

"Planene godkjennes med forbehold om at høyden i 2-etasje ved vegg blir 1,5o. Huset plasseres etter bygningsrådets utstikking. Det må bygges septiktank for avløp fra vannklossett."

Byggearbeidet må ikke ta til før:

1. Materialtildeling foreligger
2. Utstikking er foretatt av bygningsrådet og salinger oppsatt.
3. Ansvarshavende er godkjent og vedkommende har underskrevet byggemeldinga.
4. De bestemte gebyrer for byggemelding, utstikking og tilsyn, tils. kr. 45,oo er betalt.

Et sett stemplede tegninger følger vedlagt tilbake.

1 - 4 - 52.

Bjarne Skogseth.

Gjeldende servitutter:

S Kjærdal ..... den 9/4 ..... 19 54.

Odd Paulsen ....
byggherre. anmelder

.....
ansvarshavende.

Sak 48/54.

Herr Odd Paulsen,
her.

Deres søknad om bygging av uthus på 31,5 m^2 ble behandlet av bygningsrådet fredag den 14. mai d.å. Det ble fattet følgende vedtak:

Planene godkjennes. Huset må plasseres etter bygningsrådets utstikking.

Arbeidet må ikke settes igang før

1. Huset er utstukket
2. De bestemte gebyrer for byggemelding, utstikking og tilsyn tils. kr. 22,5o er betalt.

19 - 5 - 54.

Bjarne Skogseth.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Jnr.2420/83. GJK/gd A.503.1.F.
Bygningssjefsak nr.346/83.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Innherredsvegen 44, gnr. 107 bnr. 128				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygging Tilbygg	Tilbygg	15/9-82	16.sept. 1982	372/82
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Odd Paulsen		Innherredsvegen 44, 7500 Stjørdal		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Odd Paulsen		"	" "	"
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Odd Paulseb		"	" "	"

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Stjørdal, den 28.juni 1983	
.....	..... Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Trykt på selvkopierende papir
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

STJØRDAL KOMMUNE
Etat kultur, næring og plan

Olav Klefsåsvold
Innherredsveien 44

7500 STJØRDAL

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	JPO/00/02223-002/E 107/0128 Bes oppgitt ved henvendelse.	19.06.00

SVAR PÅ BYGGEMELDING - GNR/BNR 107/0128 - KARNAPP

Saken er behandlet som saksnr. 0339/00 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite plan- og næring.

Byggesakskontoret mottok den 16.06.00 melding om oppføring av karnapp på eiendommen gnr./bnr.107/0128.

Brutto grunnflate: 1 m^2

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

Meldingen er funnet i orden, og bygging kan igangsettes.

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

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

Saksbehandlings- og tilsynsgebyrer forutsettes innbetalt.

Med hilsen arealavdelingen

Steinar Risberg
Overing.

Jukka Postila
ingeniør

Saksbehandler: Jukka Postila Tlf.: 74 83 39 02

Stjørdal kommune

Teknisk avdeling

Klefsåsvold Olav
Innherredsvegen 44
7500 STJØRDAL

Deres ref.	Vår Ref.	Dato
	GJK/93/2833/51.107/128	13.05.93

BRUKSENDRING AV BOLIG PÅ EIENDOMMEN HEGGEBØ VESTRE GNR.107 BNR.128

En viser til bygningssjefsak nr. 49/93.

Etter befaring den 12.05.93,kan en bekrefte at bygningsmessige endringer er fullført i henhold til de godkjente planer.

Ominnredningen medfører at boligen er å betrakte som enebolig.

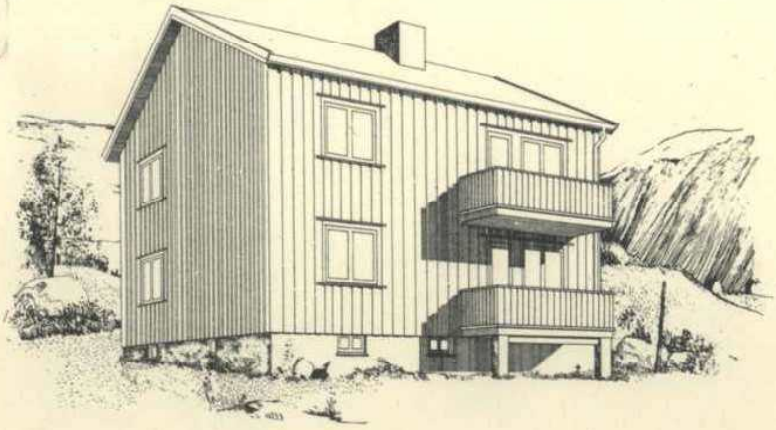
Gunnar Jarle Kjeldstad

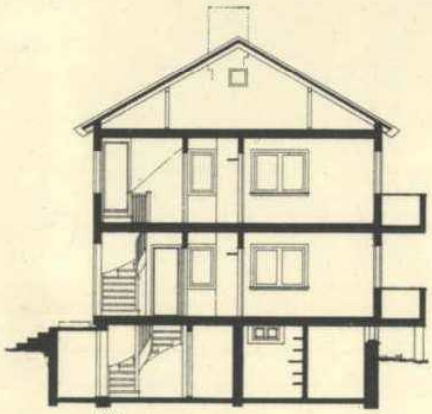
Kopi:Teknisk avdeling v/Inga Reberg

Postadresse: Postboks 133/134 7501 Stjørdal
Kontoradresse: Kjøpmannsgt. 9
Telefon: 07 82 42 11
Telefax: 07 82 55 55
Postgiro: 0814 4925905
Bankgiro: 4435.06.00903 8674.48.00007

Odd Pålsen

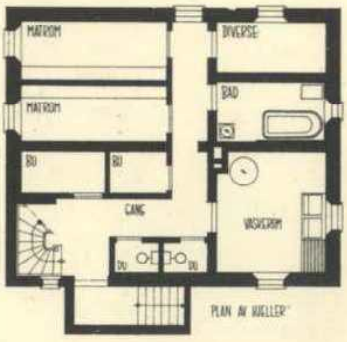
1950.







PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV KJELLER



PLAN AV 1. ETASJE

MÅL 1:200 (½ cm. på tegningen = 1 m. i virkeligheten)

401 ·:·

TOMANNSBOLIG, 2 ETASJER, HORISONTALT DELT,
3 ROM OG KJØKKEN I HVER ETASJE

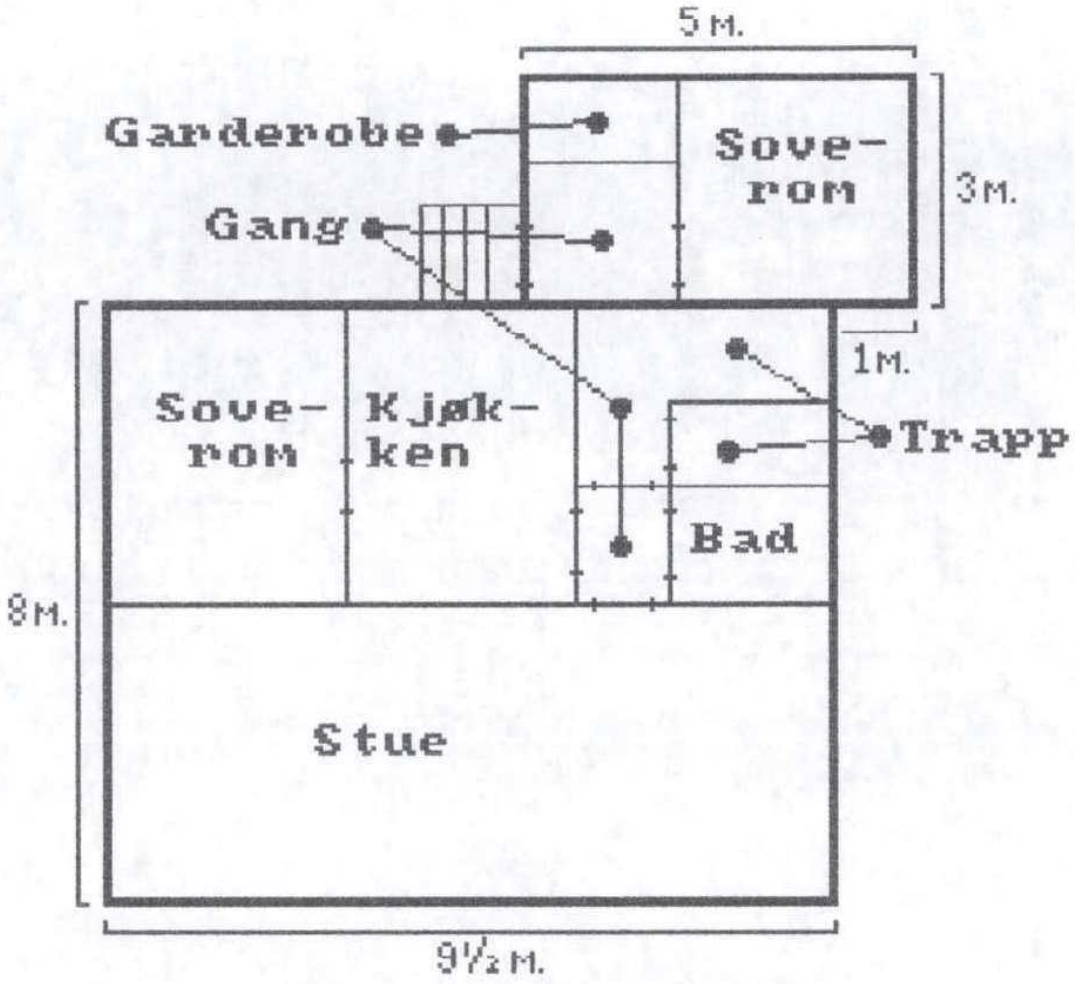
BRUTTO GRUNNFLATE 9,5 M x 8,0 M: 76 M²
BOLIGFLATE PR. ETASJE 76 M²

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER

BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET, 25. MARS 1948
K.J.

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE
MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER:

BLAD 1	PLANER OG SNITT	MÅL 1:100
BLAD 2	4 FASADER	—·—
BLAD 3	BJELKELAGSPLANER	—·—
BLAD 4	TRAPPER	MÅL 1:20
BLAD 5	KJØKKENINNREDNING	—·—

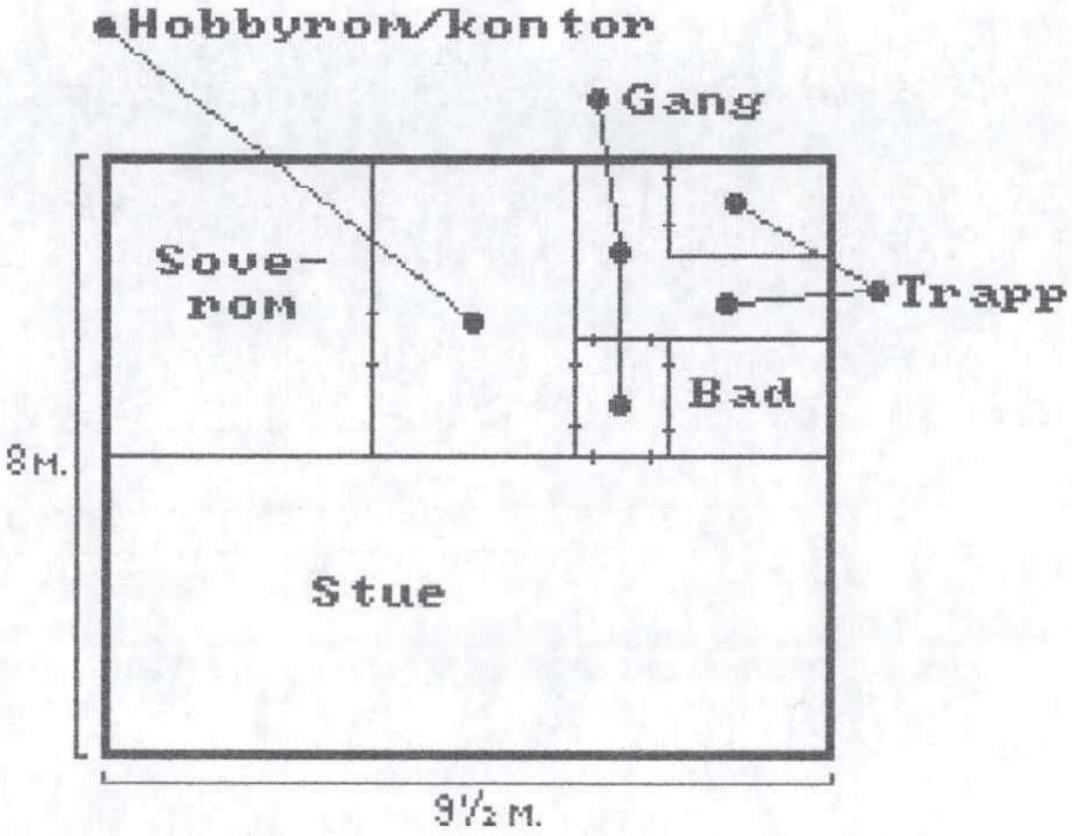


Plan 1. etage

G. nr.: 107

Br. nr.: 128

Olav Klefsåsvold
Innherredsveien 44
7500 Stjørdal

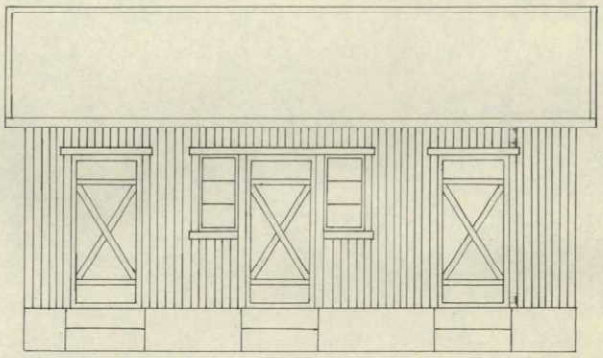


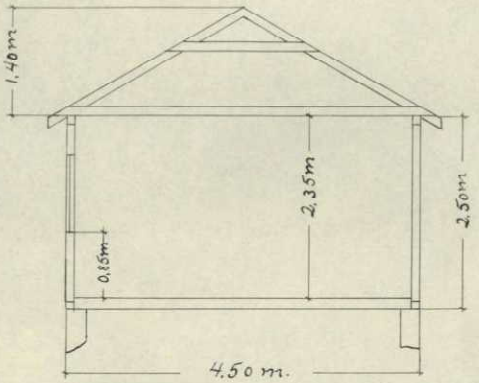
Plan 2. etage

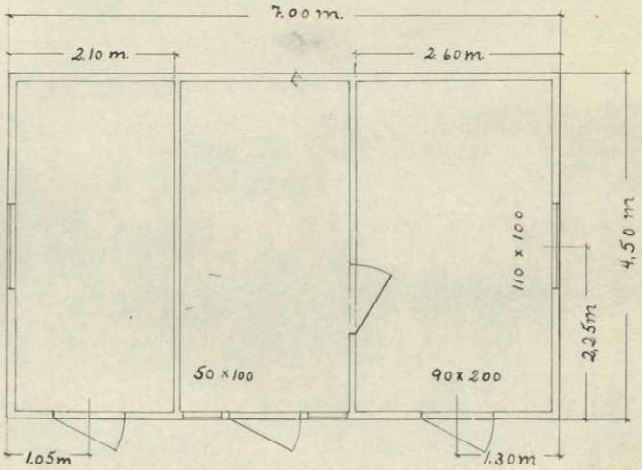
G. nr.: 107

Br. nr.: 128

Olav Klefsåsvold
Innherredsveien 44
7500 Stjørdal



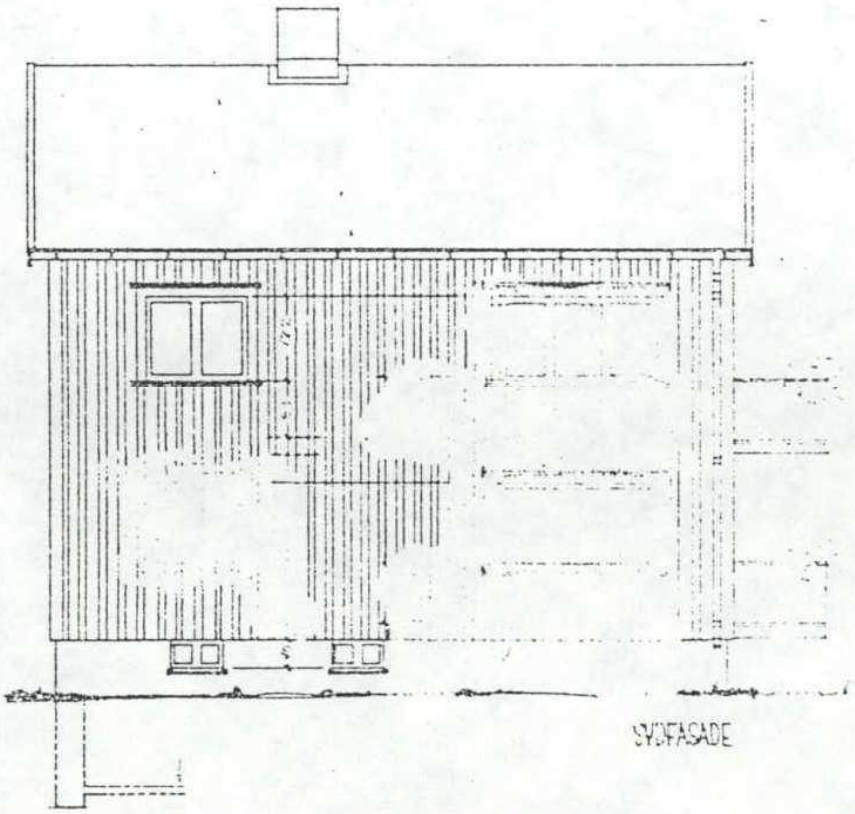




J = 8.32

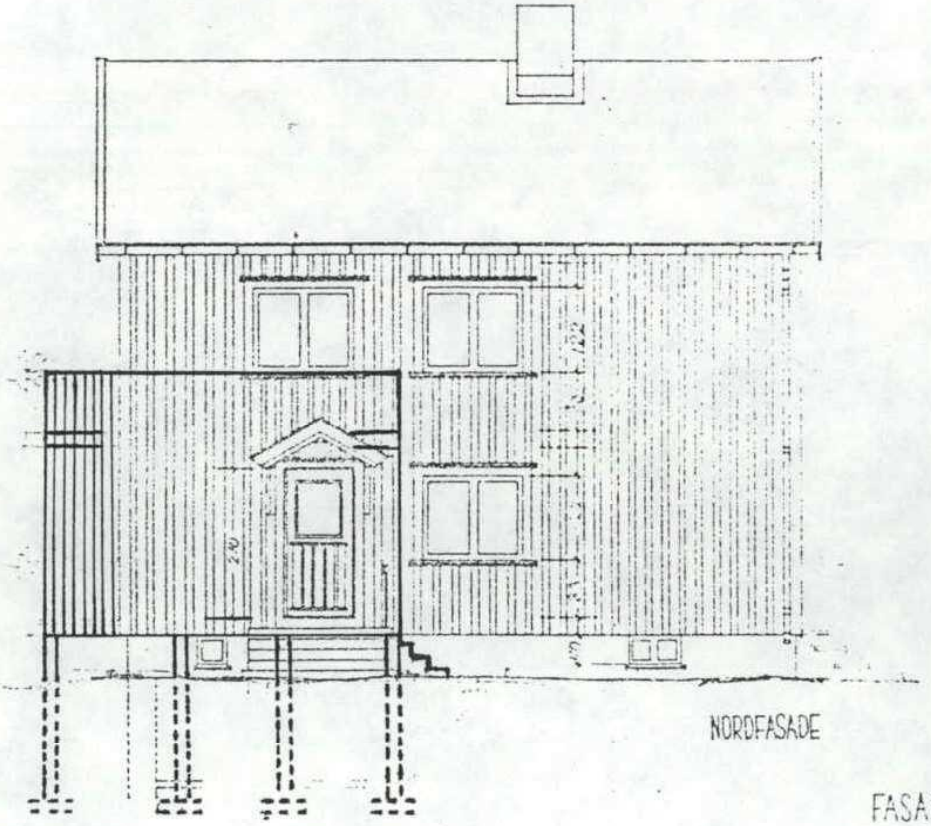
Uthus. Grfl. 31.5m²	
Odd Paulsen	
M. 1:50	5-4-54 A.R.

35
28
318



SYDFASADE

STORDAL



NORDFASADE

BLAD NR 2 401÷

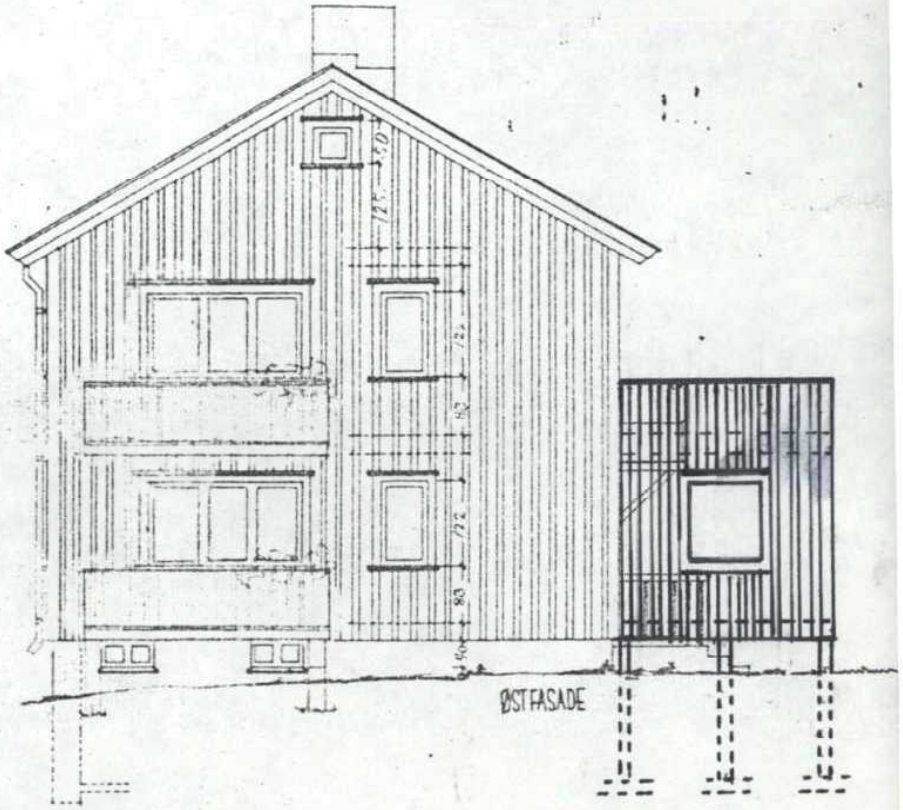
FASADER MÅL 1:100

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER

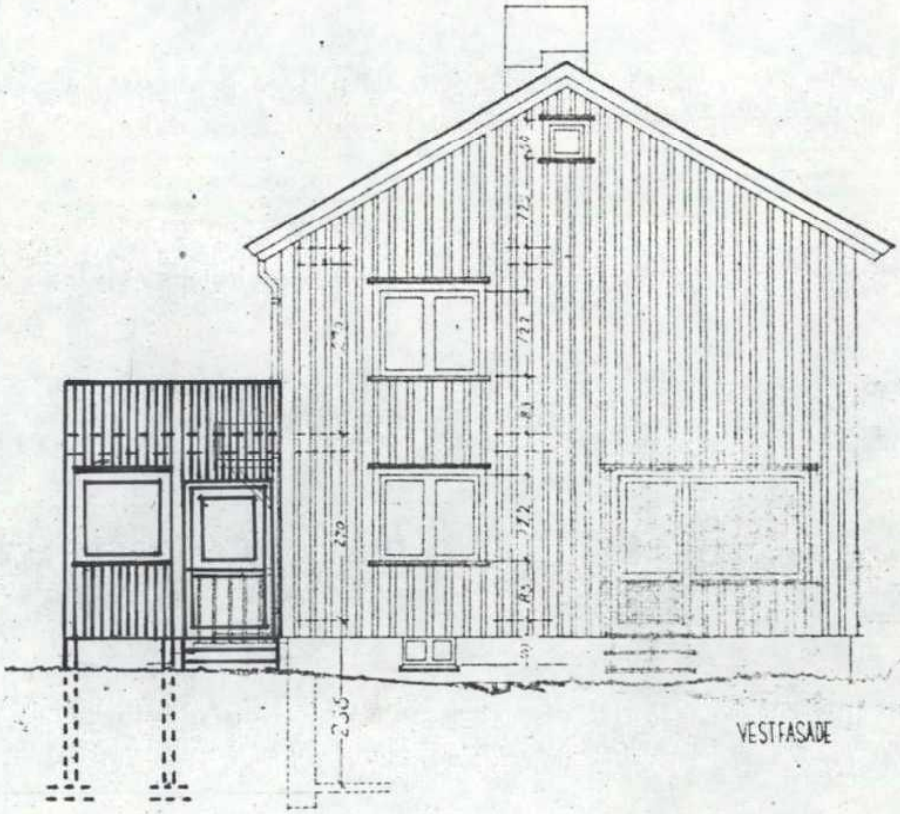
BOLIGDIREKTORATET

OSLO, 25 MARS 19[illegible]

[illegible]



ODD PA



MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN MÅLES FRA OVERKANT GOLV TIL OVERKANT GOLV.
BJELKLAGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

2763 Prt.koll side 208
J. nr.
L. nr.

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno SD

STATENS KARTVERK

Stjørdal ..... kommune

4

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skyldelingsforretning

over

Parsell av Heggebø vestre (eiend. navn), gr. nr. 107 br. nr. 128

Parsellen er gitt br. nr. 231 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Tuva gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 64 den 12/5 ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av gnr 107/128

Forretningen er forlangt av Odd Paulsen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen komm.ing Boman,

i nærvær av kartvitne Hans Vikan og Magne Skamfer

Ved forretningen møtte: [1])

Odd Paulsen og naboene, eier av Bjørnstua 107/206
Bernt Korsøen og eier av Heggebø 107/102 Olaf Paulsen

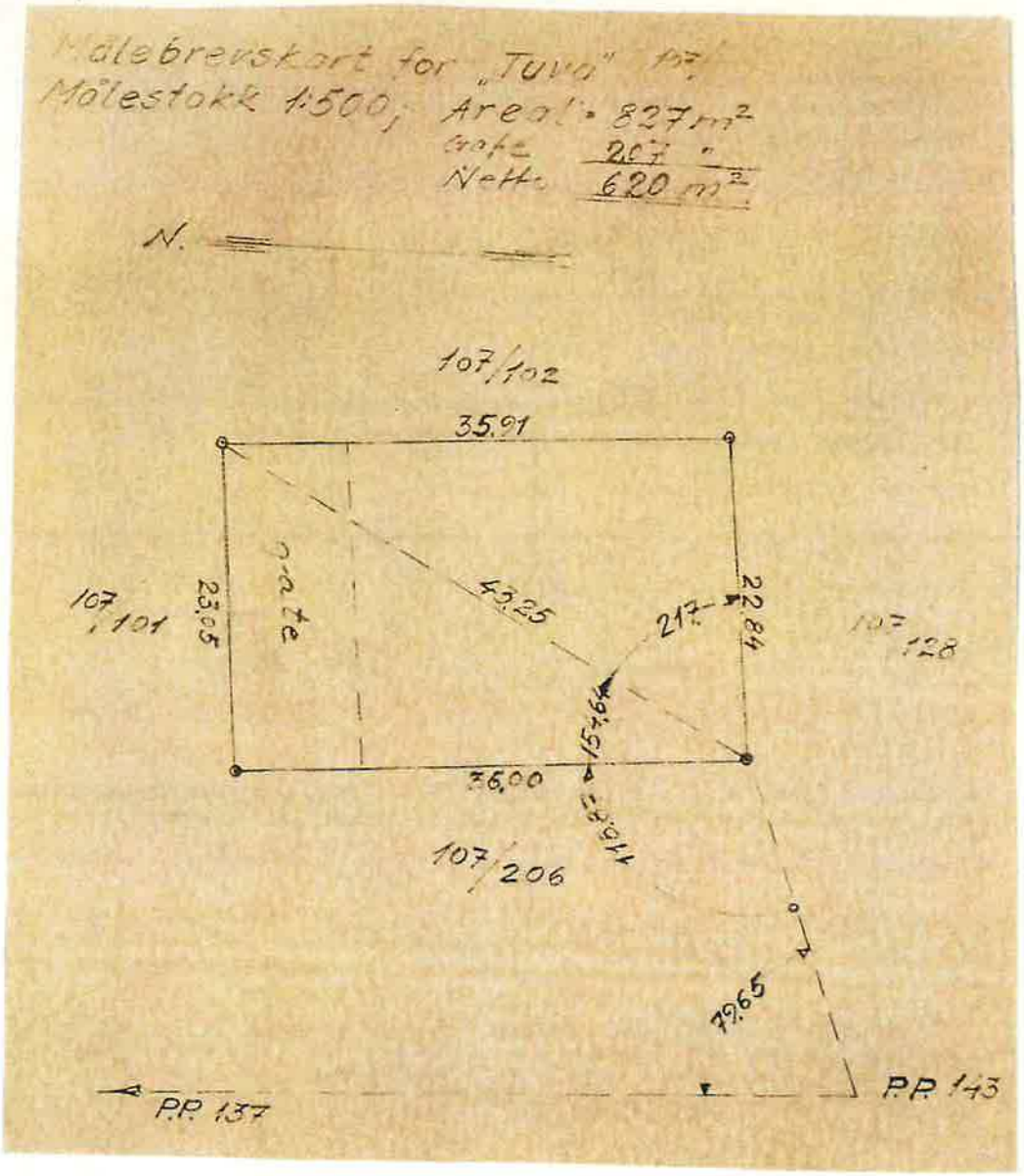
Grensebeskrivelse:

Fra nedsatt jernrør i parsellens sørvestre hjørne går grensa i nordlig retning 36,00 m motstøtende Bjørnstua 107/206 til nedsatt jernskinne. Grensa går videre i østlig retning23,05 m til nedsatt jernrør. Herfra går grensa i sørlig retning mot-støtende Heggebø 107/102 35,91 m til nedsatt jernrør Grensa går herfra i vestlig retning 22,84 m mot-støtende hovedbølet fram til utgangspunktet.

Areal	827 m^2
- Veggrunn	207 m^2
	620 m^2

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er for-skriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebe-skrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.



KARTVERK STATENS

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING[1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,04

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Tuva

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Hans Tilan Bjarne Bruun

Magne Skaufer.

Påtegninger: [3])

[1]) Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

STATENS KARTVERK

R. A.

Retten bekreftes
Synnøve Brenno

STATENS KARTVERK

2831 Prt.koll J. nr. L. nr. side 222

Stjørdal kommune

2

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Heggebø vestre (eiend. navn), gr. nr. 107 br. nr. 128

Parsellen er gitt br. nr. 206 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet ..... gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 61 den 27. juni ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av gnr. 107/128.

Forretningen er forlangt av Odd Paulsen Værnes,

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Hans Vikan og Ivar Skjesol.

Ved forretningen møtte: [1]

Odd Oaulsen Værnes, som hjemmelsinnehaver.
Videre møtte kjøperen av parsellen, Bernt Korsajøen.
Som naboer møtte: Vegvesenet v/Olav Stevik, for gammel riksveg 5o. Kommuneingeniøren møtte for Stjørdal kommunes eiendom Heim, gnr. 1o7/1o1.

Grensebeskrivelse:

(alle mål i meter)

Fra nedsatt rør i sydvestre hjørne går grensen i nordlig retning motstøtende gammel riksveg 5o i en lengde av 33,8o m. Herfra i østlig retning motstøtende Heim, gnr. 1o7/1o1, i en lengde av 23,- m. Herfra i sydlig retning motstøtende hovedbølet i en lengde av 36,- m. Herfra i vestlig retning motstøtende hovedbølet i en lengde av 23,- m. til utgangspunktet.

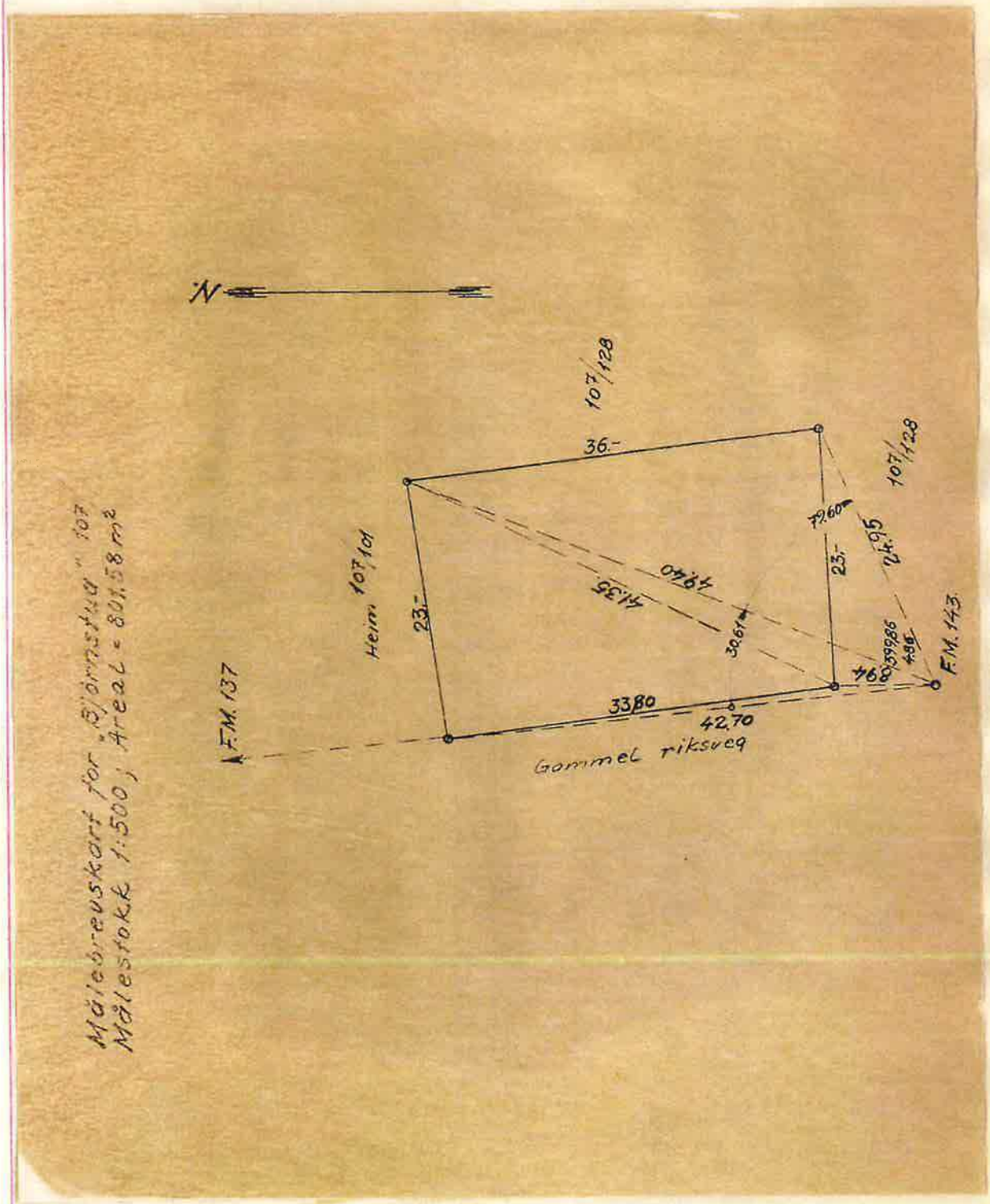
Arealet utgjør 8o1,58 m^2 som trekkes fra hovedbølet.

[1] Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

STATENS KARTVERK

223

For inntegning eller innliming av kart.



Målebrevskart for "Bjørnstad" 107
Målestokk 1:500, Areal = 801,58 m²

STATENS KARTVERK

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING[1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,05

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Bjørnstua.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Hans Viktor Peder Jensen Gj. Hagen

~~Påtegninger: [3])~~

2832.
Avl. utpant.forr. av 13/6-57

2833.
Avl. utpant.forr. av 21/9-59

2834.
Avl. utpant.forr. av 26/1-26

2835.
Avl. utpant.forr. av 7/5-57

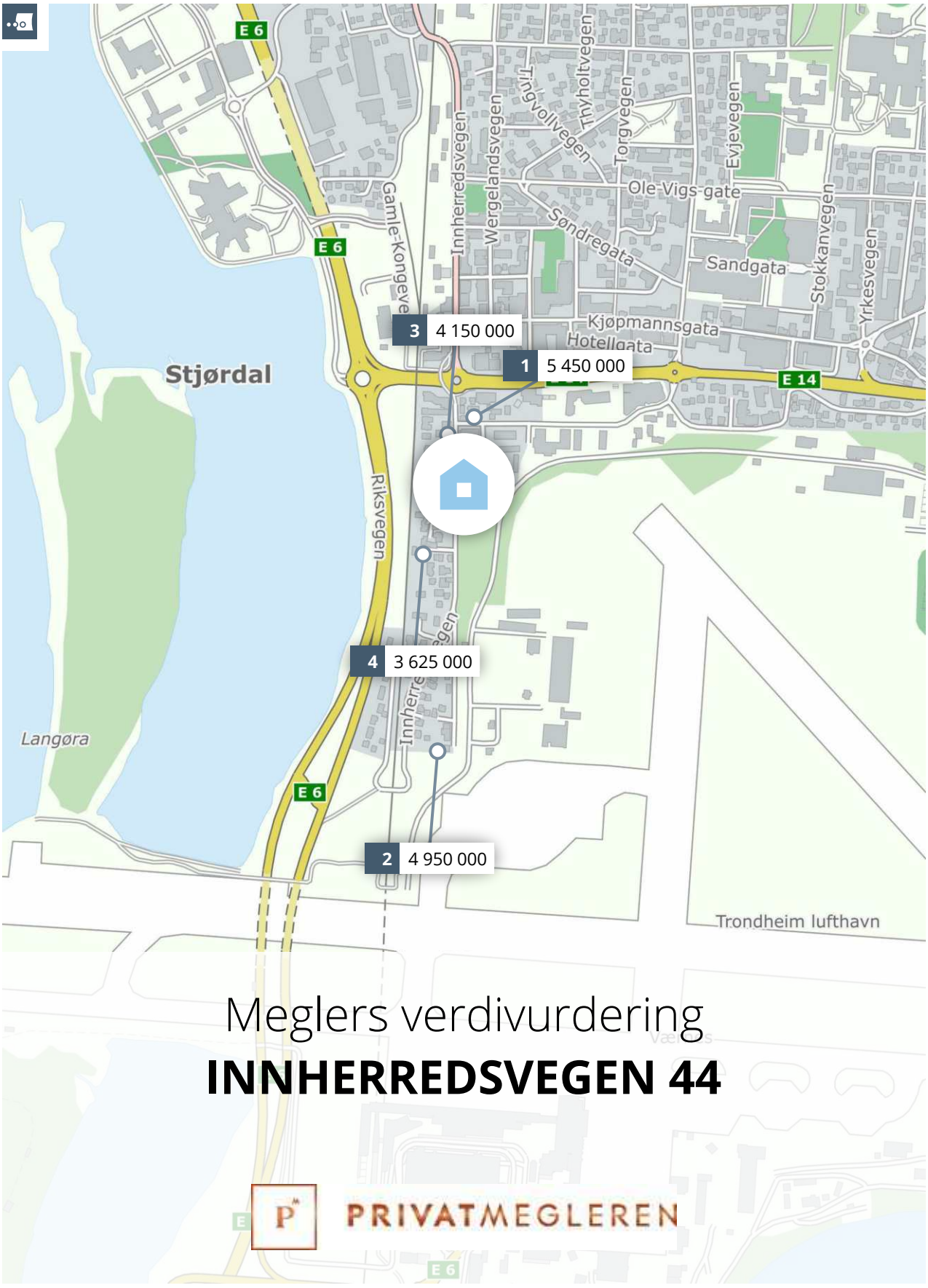
2836.
Avl. utpant. forr. av 25/3-59

[1]) Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

STATENS KARTVERK



Meglers verdivurdering

INNHERREDSVEGEN 44

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 05.01.2026

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: John Espen Jullumstrø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Innherredsvegen 44, 7503 STJØRDAL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 107 BNR 128 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5035 STJØRDAL GRUNNKRETS VÆRNESMOEN

Verdivurdert til

3 790 000

-	3 790 000	15 100
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	251 m²	30 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Tomt					1 380 m²	
Byggeår					1954	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Værnesgata 1	182 m²	1912	910 m²	4 sov	01.08.2023	5 400 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**29 945**
2	Innherredsvegen 22	273 m²	1953	983 m²	4 sov	04.10.2024	4 990 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**18 132**
3	Værnesmovegen 21	159 m²	2000	422 m²	3 sov	21.05.2025	4 250 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**26 101**
4	Innherredsvegen 37 C	130 m²	1957	1 378 m²	3 sov	17.10.2023	3 690 000	**3 625 000**	0	3 625 000	**27 885**

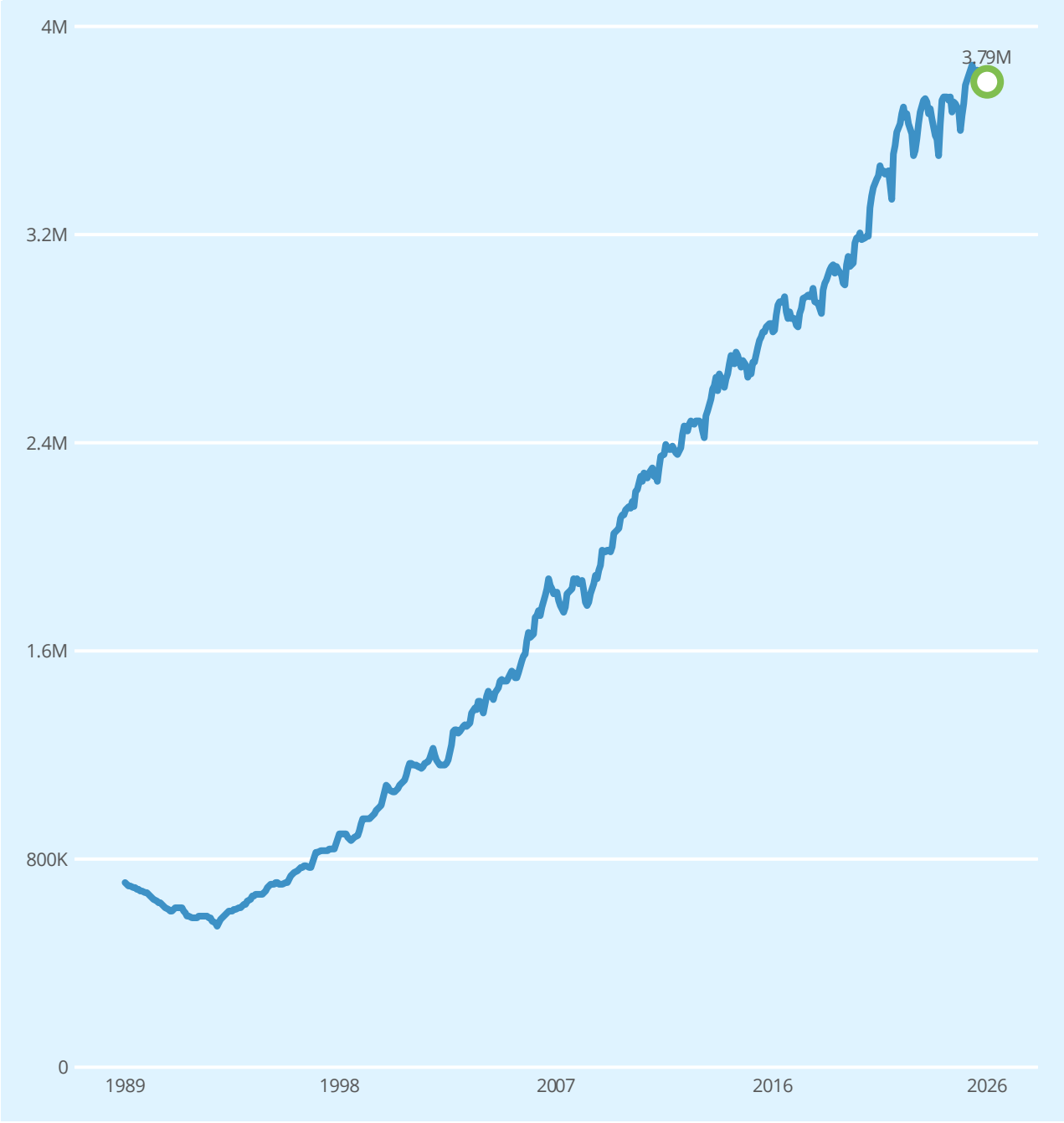
Stor og innholdsrik eiendom i Innherredsvegen 44.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.12.1989		28.12.1989	-	220 000	-	220 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 7503 STJØRDAL nå

4
eneboliger til salgs

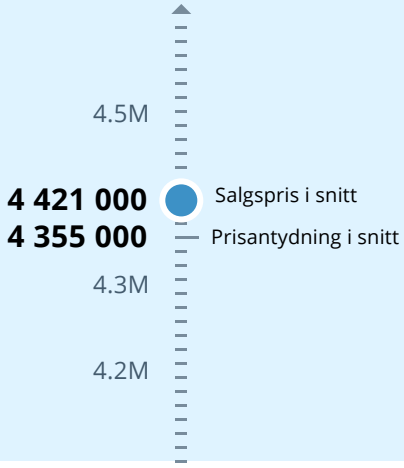


Annonsene har i snitt ligget ute i

35
dager

Eneboliger solgt i 7503 STJØRDAL siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

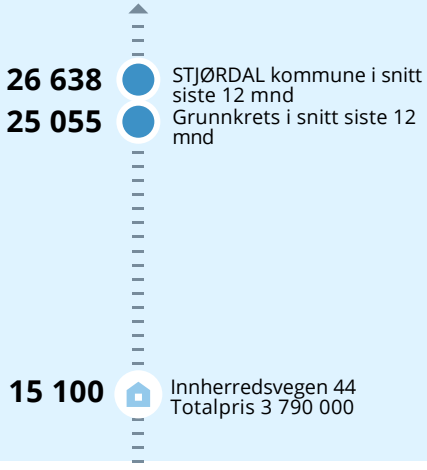


Solgt i snitt i løpet av

97
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Innherredsvegen 44, 7503 Stjørdal
Gnr. 107, Bnr. 128, Stjørdal kommune.

Oppdragsnummer:
311251172

Meglerforetak: PrivatMegleren Stjørdal
Saksbehandler: John Espen Jullumstrø
Telefon / Mobil: 74 82 10 00 / 932 86 245
E-post: john.espen.jullumstro@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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