



aktiv.

Ingstadvegen 385, 7520 HEGRA

**Romslig landbrukseiendom med
tømmerhus og verkstedbygg | Ca.
146 daa med jord, skog og
elvegrunn i Stjørdalselva**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Lars Valstad

Mobil 957 37 870

E-post lars.valstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal. TLF. 918 27 913

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 600,-
Total ink omk.: Kr 5 628 600,-
Selger: Ole Jens Petterson

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår bolig: 1902
BRA-i/BRA Total 222/352 kvm
Tomtstr.: 145972.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 224, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1704250064

Landbrukseiendom med tømmerhus, stabbur og 2 verkstedbygg

Aktiv Eiendom v/Lars Valstad har gleden av å presentere en

konsesjonspliktig landbrukseiendom med en sjelden kombinasjon av

skjermet beliggenhet, vakker natur og solid bygningsmasse – kun

3,5km fra Hegra, ca. 15 min fra Stjørdal sentrum og ca. 40 min fra

Trondheim.

- Ca. 146 daa, fordelt på fulldyrka mark, skog og ca. 700 m. elvegrunn i Stjørdalselva
- Tømmerhus over tre etasjer, med god takhøyde og synlige tømmervegger i første etasje. Omfattende oppgraderinger i 2009 med bl.a. nytt skifertak og vannbåren varme i nytt gulv i hele 1. etg.
- Isolert verkstedbygg/studio med vann, avløp og vannbåren gulv-varme, to carporter, isolert hunderom og hundegård.
- Garasjebygg med isolert verkstedrom - godt med lagring og bruksområder. Stabbur og utebod.
- Store uteområder og et koselig tun.
- Skjermet tomt med naturskjønn beliggenhet. Gapahuk ved elven.
- Ca. 3,5 km. til Hegra sentrum med bla. dagligvarebutikk og skoler.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	99
Andre vedlegg	109
Nabolagsprofil	119
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 222 m²

BRA - e: 130 m²

BRA totalt: 352 m²

TBA: 61 m²

Bolig

1. etasje

BRA-i: 94 m² Entre/hall, bad/vaskerom, stue, spisestue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 93 m² Gang, bad og 3 soverom

3. etasje

BRA-i: 35 m² Kontor og loftstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Hellebelagt uteområde

Verksted

BRA-e:

16 m² Mindre verksted med carport

Verksted m/innlagt vann og avløp, vannbåren varme, samt isolert del som brukes som hundehus.

BRA-e:

74 m² - Verksted/arbeidsrom med toalett og bodareal. 2 carporter (ikke medregnet i BRA-e).

TBA

49 m² - Hellebelagt uteområde

Stabbur

BRA-e: 40 m² Samlet areal for 1- og 2. etg av stabbur

Ikke målbare arealer

Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).

BRA: 35 kvm., ALH: 38 kvm., GUA: 73 kvm. Beskrivelse av ALH: Areal med lav takhøyde.

Tomtetype

Landbruksareal

Tomtestørrelse

145972.7 m²

Tomtebeskrivelse

14,3 daa Fulldyrka jord

100,8 daa Produktiv skog

29,9 daa Bebygdområde og vann

Ca. 700 m. elvegrunn i Stjørdalselva, regnet som en av landets beste lakseelver (vi gjør oppmerksom på at det ikke medfølger fiskerettighet i elva). Sonen er utleid til Stjørdal JFF, og dagens eier har i dag tillatelse til å fiske.

Viser til gårdskart for nærmere beskrivelse av areal.

Det er registrert arkeologisk minne på eiendommen, følgende beskrivelse: "Langs en naturlig avsats i den bratte lia, er det bygget et skanseanlegg - det er i følge tradisjonen fra Armfeldts tid (1718)". Konferer megler for mer info.

Beliggenhet

Landlig og skjermet beliggenhet med store og flotte uteområder.

Det er fra eiendommen ca. 3,5 km. til Hegra sentrum med nærbutikk, skoler og idrettsanlegg.

Det er ca. 15 km. til Stjørdal sentrum og ca. 17 km. til flyplassen.

Adkomst

Ta av E-14 i Hegra mot sør og følg veien over broen. Ta av til høyre i kryss. Følg veien i 3,8 km og ta av til venstre.

Bebyggelsen

Området består stort sett av landbruk-/småbruksareal.

Skolekrets

Hegra barneskole.

Hegra ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

Lyngmo Eiendom og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte bolig

Enebolig med kjeller/krypkjeller oppført i trekonstruksjon over støpt grunnmur/sparesteinsmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform tekket med skifer. Vinduer er gjennomgående med 2-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

Svar: 1999

Hvor lenge har du eid eiendommen?

Antall år: 25

Antall måneder: 7

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Brudd i varmekabler, dette ble reparert.

Arbeid utført av: Rørteknikk

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny vannpumpe installert i felles brønn.

Arbeid utført av: Rørteknikk

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Armatur sprengt på kjøkken og vaskerom januar 2025. Forsikringssak, fjernet gulvplanker fra kjeller, isolasjon skiftet, all fukt verifisert boret av Gjensidige.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Dette er et hus som ble bygget rundt 1900. Ikke forventet at alt skal være beint, men ingen problemer knyttet til dette.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: mus er ikke uvanlig, men holdes greit unna.

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: Elektrisk anlegg skiftet 1999/2000.

Arbeid utført av: Husker ikke.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt tak i 2009

Arbeid utført av: Hegra Bygdeservice

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Loft isolert og innredet 2009.

Tilleggs kommentar: Info som er gitt gjelder hovedbygning/enebolig. Det er andre bygninger på eiendommen

Innhold

Enebolig:

1. etg.: Entre/hall, bad/vaskerom, stue, spisestue og kjøkken

2.etg.: Gang, bad og 3 soverom

Loft: Loftstom

Verksted m/innlagt vann og avløp samt del som brukes som hundehus:

Verksted/arbeidsrom med toalettrom og bodareal/hundenus

Verksted med isolert rom:

Garasje med stor takhøyde og isolert rom/bod

Stabbur:

Lagerrom

Standard

Standard innvendige overflater bolig:

Etasje 1

Entre:

Ottaskifer på gulvet, malt trepanel på vegger og takplater i himling. Innehar varme i gulv (vannbåren varme).

Kjøkken:

Ottaskifer på gulv, malt tre panel og tre på vegger. Takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med over og benkeskap. Skrog med slette fronter og stein benkeplate. Integrerte hvitevarer er oppvaskmaskin komfyr, platetopp og ventilator. Innehar varme i gulv (vannbåren varme).

Spisestue:

Parkett på gulvet, malt trepanel på vegger og tak i himling. Innehar varme i gulv (vannbåren varme).

Stue:

Parkett på gulv, tømmerveg-Ger og malt trepanel i himling. Innehar lukket vedovn og varme i gulv (vannbåren varme).

Bad:

Våtrom belegg på gulv, tapet og våtromsplater på vegger og takplater i himling.
Innredning med over og benkeskap. Vegghengt servant, gulvmontert toalett og åpen dusjsone med dusjgarnityr montert på vegg.
Kran og avløp for vaskemaskin. Innehar varme i gulv.

Etasje 2

Bad:

Fliser på gulv, sokkelflis, fliser og malt tre panel på vegger og malt trepanel i himling.
Vegghengt servant, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassdører og dusj montert på vegg. Innehar varme i gulv.

Soverom:

Tre gulv, malt panel på vegger og malt trepanel i himling. Innehar skyvedørsgarderobe.

Stue:

Tre gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Innehar varmepumpe og lukket vedovn.

Soverom:

Malt Tregulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Innehar skyvedørsgarderobe og panelovn.

Soverom:

Malt tre gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Innehar skyvedørsgarderobe og panelovn.

Loft

Malt tregulv, panel på vegger og panel i himling.

Verksted m/innlagt vann og avløp, vannbåren varme, samt del som brukes som hundehus:

Fliser på gulv, malt mur på vegger og panel i himling. Innehar lukket ved ovn. Toalettrom med gulvmontert toalett og vegghengt servant.

Verksted med carport og isolert rom

Betonggulv, OSB-plater på vegger og OSB-plater i himling.

Overordnet faglig vurdering av takstmann:

Boligens hovedkonstruksjon er i hovedsak som fra byggeåret. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.

Det er gjennomført utbedringer og oppgraderinger av med bl.a.:

- Nytt gulv med Otta-skifer og eikeparkett med vannbåren varme i hele 1. etasje
 - Oppgradert vaskerom/bad i 1. etasje med dusj og skap-plass
 - Loftet er isolert og innredet som loftstue og kontorplass
 - Nytt og isolert skifertak
- Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger opplyser følgende:

Armatyr sprengt på kjøkken og vaskerom januar 2025. Forsikringssak, fjernet gulvplanker fra kjeller, isolasjon skiftet, all fukt verifisert borte av Gjensidige. Bad/vaskerom oppgradert 2017.

Lagt ny takteking 2008.

Trapp til loft etablert og loft isolert og innredet 2009.

Yttervegg(nordøst) etterisolert 10cm og ny kledning 2008.

Nytt kjøkken og bad 2. etasje renoverert 1999/2000.

Nytt isolert gulv i hele 1. etasje og lagt vannbåren gulvvarme i hele etasjen. Otta-skifer i gang og kjøkken og eikegulv i spisestue og stue.

Elektrisk anlegg skiftet 1999/2000.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Manglende toppliste på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller. Kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Krypkjeller: Det er påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren er viktig. Det anbefales jevnlig kontroll med krypkjeller og ytterligere tiltak ved evt negativ utvikling.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overater må påregnes for å oppnå dagens standard/krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Fasadene bærer vesentlig preg av manglende vedlikehold, Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen og det må påregnes større vedlikeholdsarbeid og overatebehandling. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Vinduer / dører, bolig: Vinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte glass på soverom i 2.etg. Med tanke på alder er risikoen for dette på ere vinduer økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Bad, 2.etg - Totalvurdering av overater: Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til på gulv i våtrom.

Bad, 2.etg - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det registreres manglende drensplate på sisternekaske. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for ventilerings av badet.

Bad, 1.etg - Totalvurdering av overater: Overatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Det er ikke tilstrekkelig tett mellom silikon mellom våtromsplater og sokkellist.

Bad, 1.etg - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for ventilerings av badet.

Etasjeskille, 1.etg: Avvik i planhet på over 15mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Trapp, 2.etg-loft: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra 2009. Ingen avvik på selve trappen utover normal slitasjegrad. Det bemerkes rekkverkhøyde ikke oppfyller dagens krav.

Trapp, 1-2.etg: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik på selve trappen utover normal slitasjegrad. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Rekkverk skal ha høyde på minimum 90cm.

VVS: Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone. 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. Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt. Avrenningsmulighet fra varmtvannsbereder anbefales etablert.

Verksted m/hundehus: Støpt plate på mark og ringmur av Lecablokker. Evt dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Vegger med Leca iso-blokker og liggende kledning, taktekking med skifer. Bygget innehar kjøkkenløsning og toalett. Ingen vesentlig avvik utover normal bruksslitasje på bygget og normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Det observeres noe assing av maling innvendig på murte overater, dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen/fuktopptrekk fra grunnen. Ukjent årsak, ytterligere undersøkelser anbefales. Det oppleves høyere luftfuktighet inne i verksted og det anbefales etablert flere/bedre ventiler.

Forhold som har fått TG3:

Kjeller: Det er påvist fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur ved kalk-/ mineralutslag. Manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Søyler som står mot gulvet har råte-/fuktskader og innehar ikke tilstrekkelig funksjon/styrke. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad, 2.etg - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Badet er ikke riktig oppbygd mtp tilstrekkelig tettesjikt rundt våtsoner. Våtrommet må renoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Bad, 1.etg - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er avvik ved tapet i dusjsone. Denne fungere som membran og våtrommet må således oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Etasjeskille, loft: Avvik i planhet på over 30mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Etasjeskille, 2.etg: Avvik i planhet på over 30mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Stabbur: Eldre bygning med stort etterslep på vedlikehold. Det er assende maling på vegger, tiltak anbefales. Det er noe fukt/råteskader i kledning og utskifting av bord vil være påregnelig. Ved innvendig kontroll med tak observers det fukt-/råteskader i taktro. Dette må utbedres og det må gjøres ytterlige undersøkelser med taktekking mtp årsak. Tak/taktekking er kun visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det observers en manglende stein med midlertidig tetting, mose på taket, avvik på beslag og fukt-/råteskader på vannbord og vindskier. Tiltak vedrørende taktekking er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Forhold som har fått TGO:

Bad, 1.etg - Totalvurdering av fuktsøk:

Piper / ildsteder: Det er fremlagt dokumenter for rehabilitering av pipe datert 14.06.1999. Det skal være satt inn nytt innleggsrør. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Selger gir ingen garanti for tilstand og beskaffenhet.

Parkering

Rikelige parkeringsmuligheter i verksteder med carporter og garasje samt flere oppstillingsplasser på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Gjensidige - polisenummer 84943767

Diverse

Vi gjør oppmerksom på at det ikke medfølger fiskerettighet i elva.

Da eiendommen ble fradelt fra hovedbruket i 1903, ble fiskerettigheten i elva holdt tilbake på hovedbruket gnr.224, bnr. 3

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring

Energikarakter og energifarge

Rød G

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000,-

Kommunale avgifter

Kr 8 251,- i 2024

Info kommunale avgifter

Privat septikanlegg: kr. 2 069,-.

Renovasjon: kr. 5 052,-.

Feiing, fakturert i 2024: kr. 1 130 ,,-.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ingen eiendomsskatt i Stjørdal kommune.

Formuesverdi primær

Kr 989 468,- i 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 957 872,- i 2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Hegra Sparebank i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 224, bruksnummer 7 i Stjørdal kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger avvik og anmerkninger fra Brannforebygging: Se vedlegg i salgsoppgaven "Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger".

Tinglyste heftelser og rettigheter

1961/1119-1/67 21.03.1961 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/9286-1/67 07.12.1971 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/10522-1/67 20.10.1994 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelse om radio/TV anlegg

1903/900138-1/67 18.08.1903 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5035 GNR: 224

BNR: 3

1950/3617-1/67 08.11.1950 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5035 GNR: 224

BNR: 21

2018/237941-1/200 01.01.2018

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1714 GNR: 224 BNR: 7

2002/8133-1/67 10.09.2002 BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighet hefter i: KNR: 5035 GNR: 224 BNR: 22

2002/8133-2/67 10.09.2002 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 5035 GNR: 224 BNR: 18

Rettighet hefter i: KNR: 5035 GNR: 224 BNR: 22

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger oppført før innføringen av krav om ferdigattest. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår, og det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser hos kommunen dersom det er ønskelig med avklaring rundt dette forholdet.

Det foreligger ferdigattest på driftsbygning/garasje gitt av Stjørdal Kommune den 11.02.2022.

Det foreligger ferdigattest på nybygg, verksted/garasje gitt av Stjørdal Kommune den 08.12.2004.

Det foreligger godkjenning på søknad om rehabilitering av pipe gitt av Stjørdal Kommune den 14.06.1999.

Det foreligger tillatelse til tiltak for etablering av gytedam og omlegging av stikkrenne under jernbanen/etablering av nytt bekkeløp, gitt av Stjørdal Kommune den 07.11.2014.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei frem til eiendommen. Privat septikanlegg og privat brønn. Det foreligger en avtale mellom brukerne av brønnen i forhold til drift og vedlikehold. Det er montert ny pumpe i 2024.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon. Kopi av arealplan kan sees hos megler.

Planstatus i henhold til matrikkelrapport som ligger vedlagt i salgsoppgaven:
Bevaring kulturmiljø Kommuneplanens arealdel-endring - se vedlagte kart i salgsoppgaven for beskrivelse.
Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel
Ras- og skredfare - se vedlagte kart i salgsoppgaven for beskrivelse

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar boplikt

Boplikt betyr at noen må bo på eiendommen. Boplikten kan være personlig eller upersonlig. Boplikt kan følge direkte av loven, eller kan bli fastsatt som vilkår i et vedtak om å gi konsesjon. Personlig boplikt betyr at eier må bo der selv. Ved upersonlig boplikt kan andre enn eieren bo der. Eier eller leietaker må være registrert som bosatt på eiendommen i Folkeregisteret.

Når myndighetene behandler en søknad om konsesjon, blir det tatt stilling til om det skal settes vilkår for konsesjonen eller ikke.

Et eksempel på vilkår kan være boplikt, som kan være personlig eller upersonlig.

Et slikt vilkår følger ikke direkte av loven.

Kommentar driveplikt

Iht. jordlova er det driveplikt på dyrkbart areal.

Driveplikten kan oppfylles ved utleie til landbruksrelatert drift slik som i dag.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale. Angi ønske i budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

136 600,- (Dokumentavgift)

260,- (Panteattest kjøper)

545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900,- (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

138 600,- (Omkostninger totalt)

154 500,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 300,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 600,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 644 500,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 647 300,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 600,-

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 525,-, gebyr for betalingsutsettelse kr 1 900,-, markedspakke kr 18 900,- og visninger kr 2 500,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31 935,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet kr 545,-, fotograf 3 980,-, kommunale opplysninger 4 250,-, oppgjørshonorar 4 750,-, tilstandsrapport kr 18 150,-, heftelser/servitutter kr 260,- per stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lars Valstad
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
lars.valstad@aktiv.no
Tlf: 957 37 870

Oppdragstaker

Aktiv Stjørdal AS, organisasjonsnummer 999 079 377
Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal

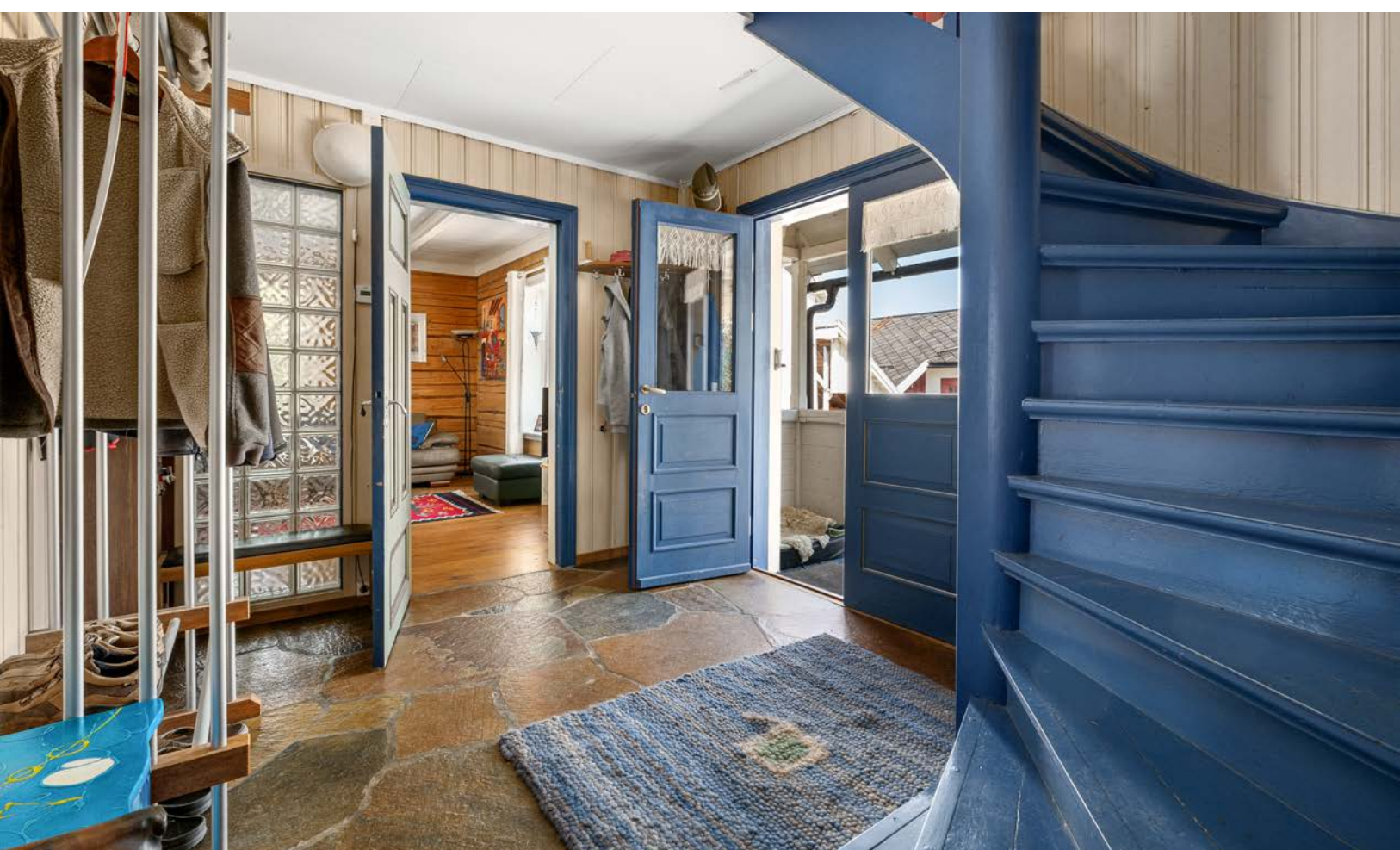
Salgsoppgavedato

14.10.2025































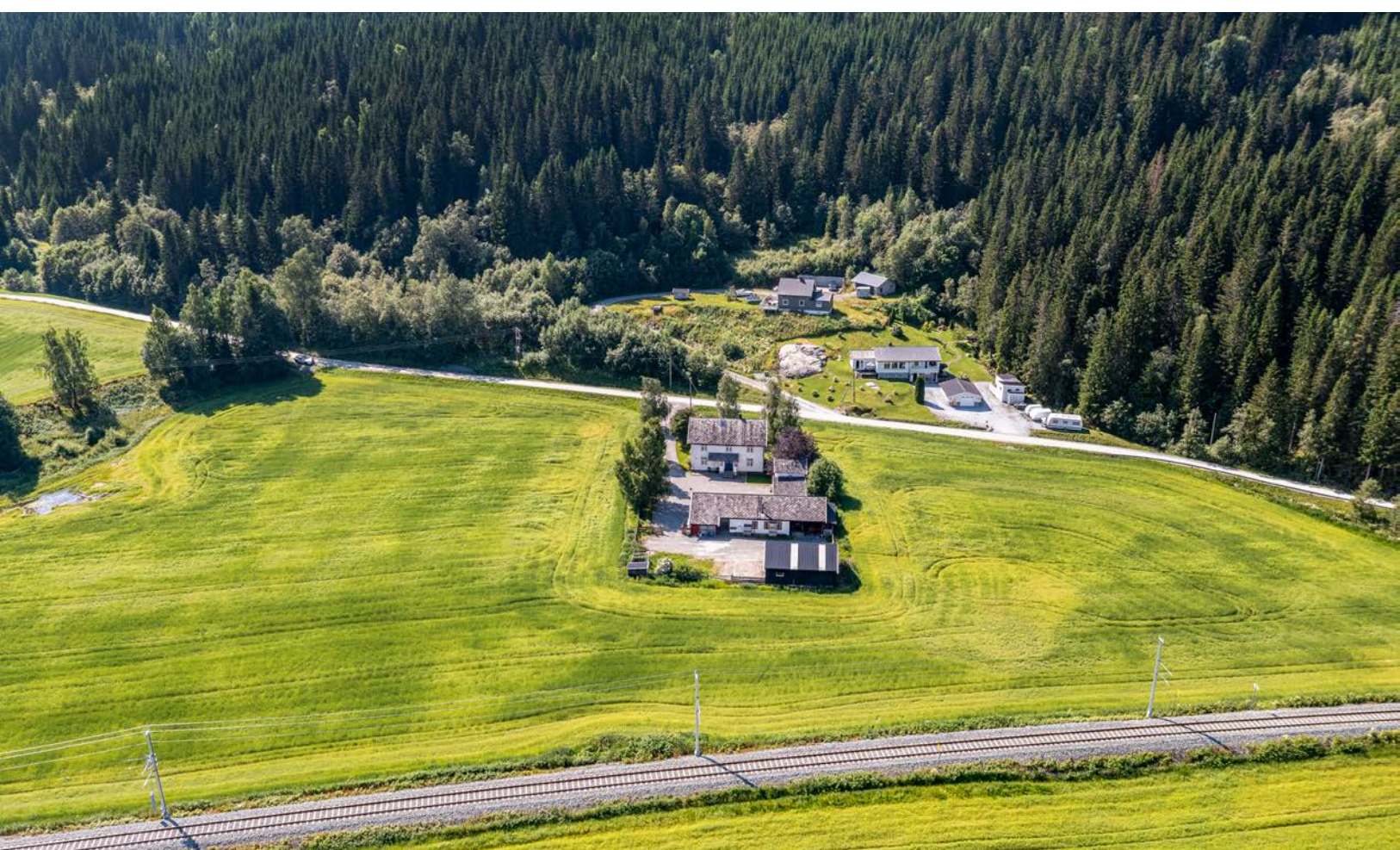














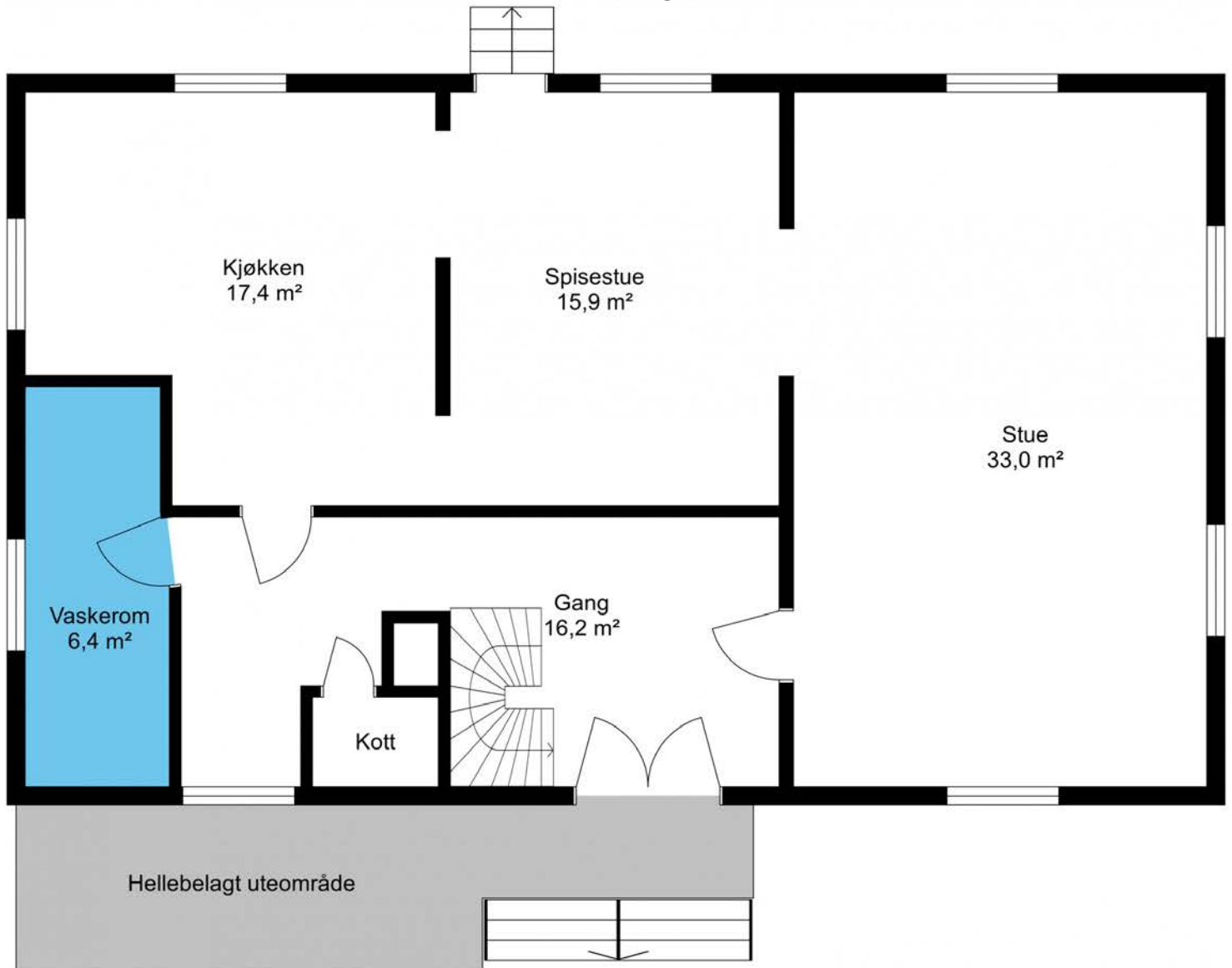






Ingstadvegen 385

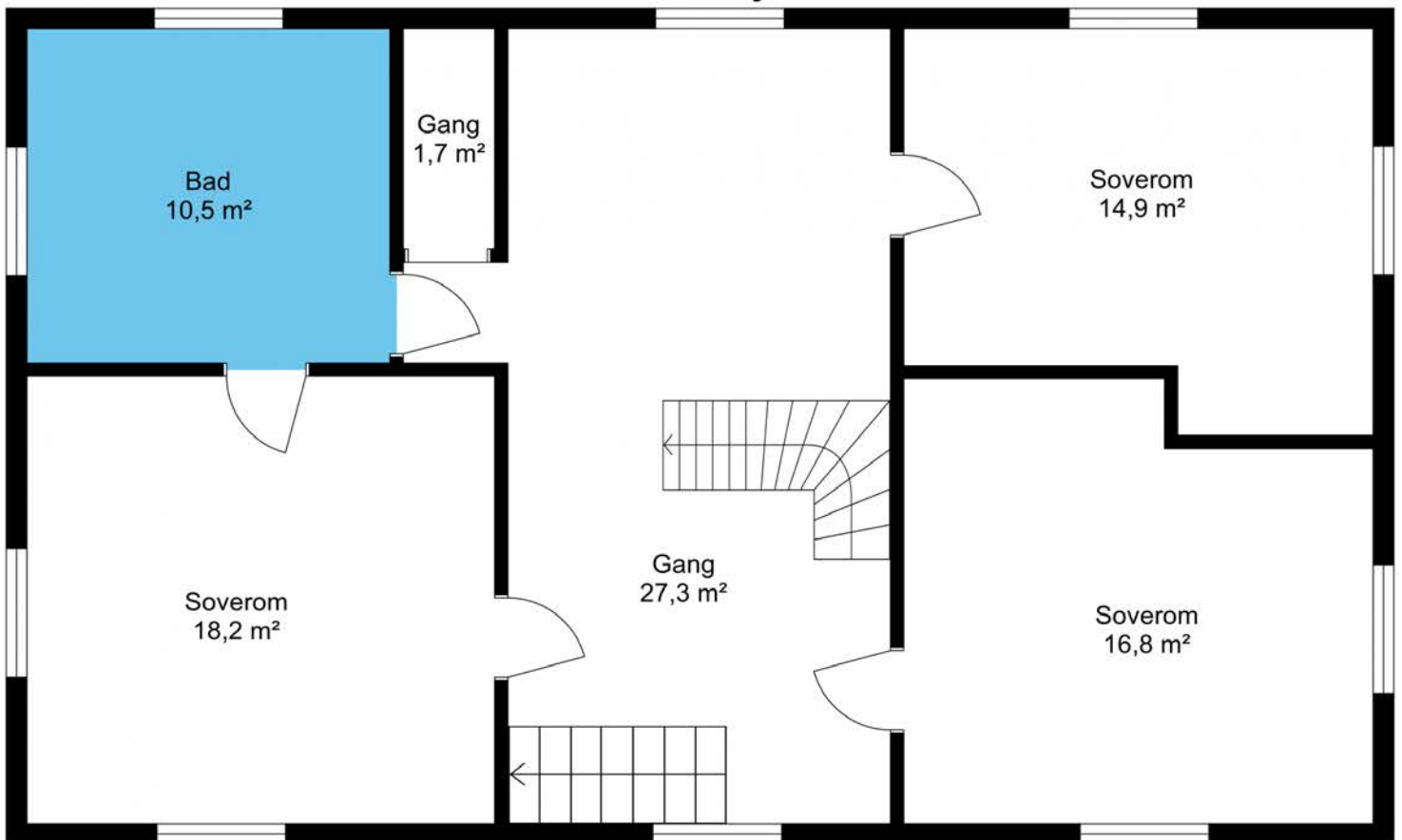
1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

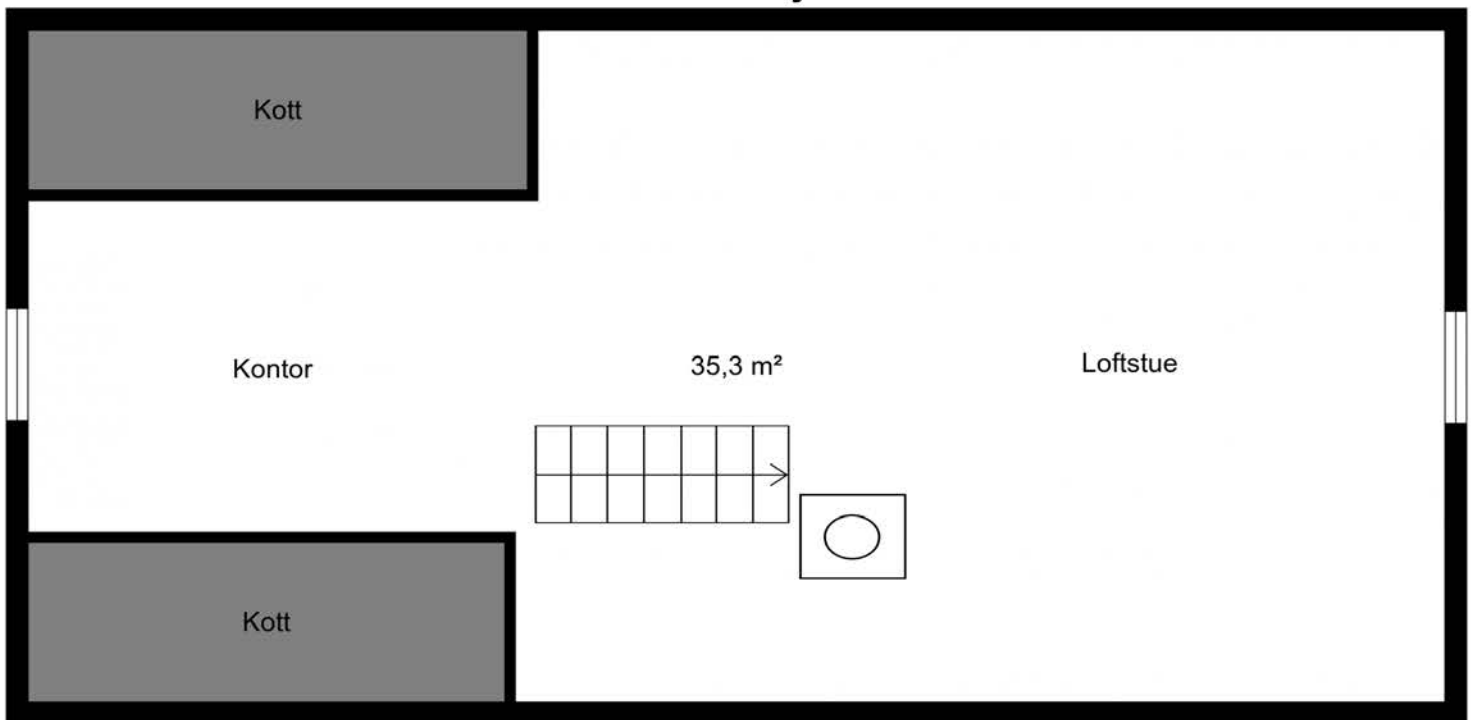
Ingstadvegen 385

2. Etasje



Ingstadvegen 385

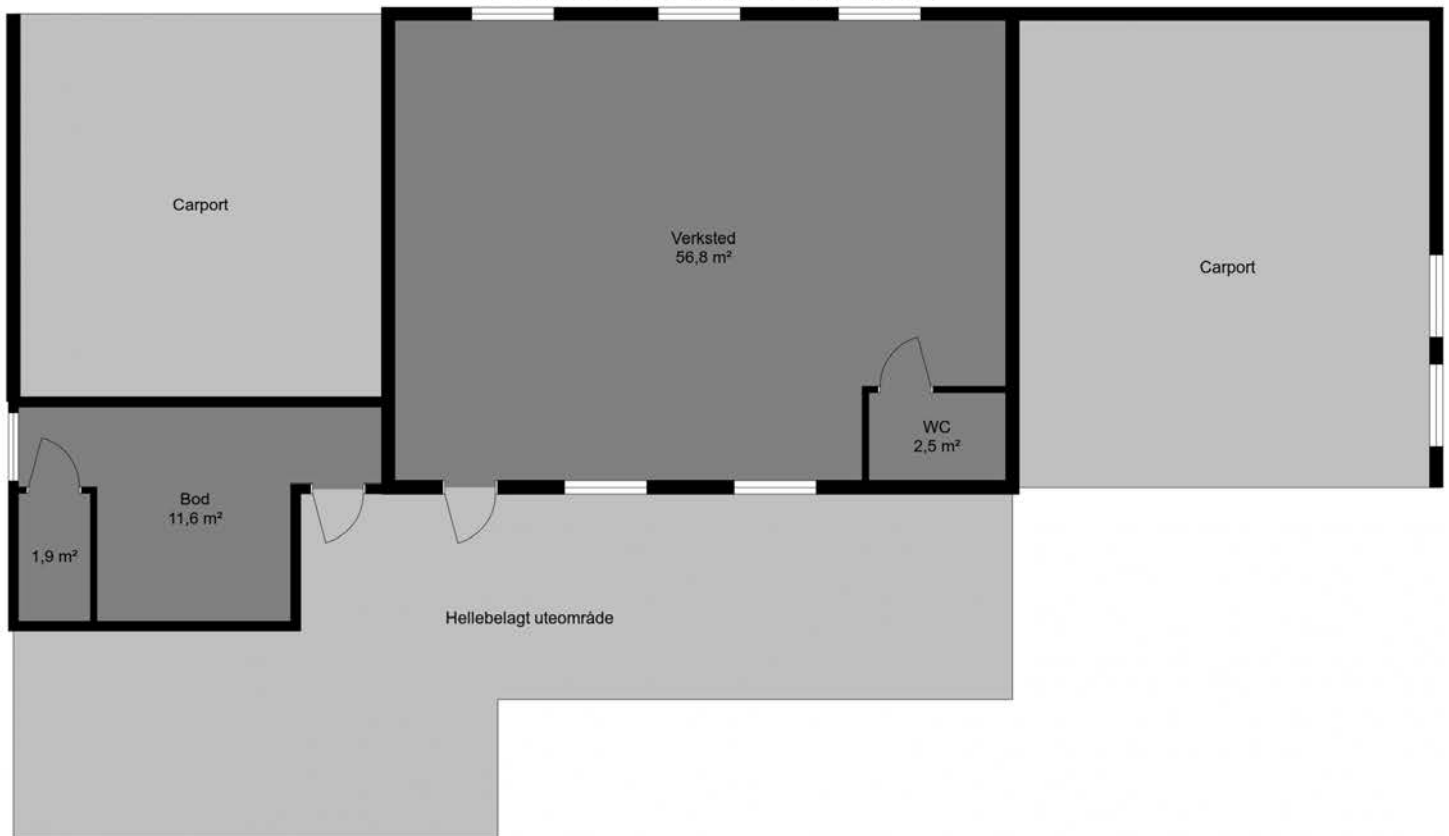
3. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

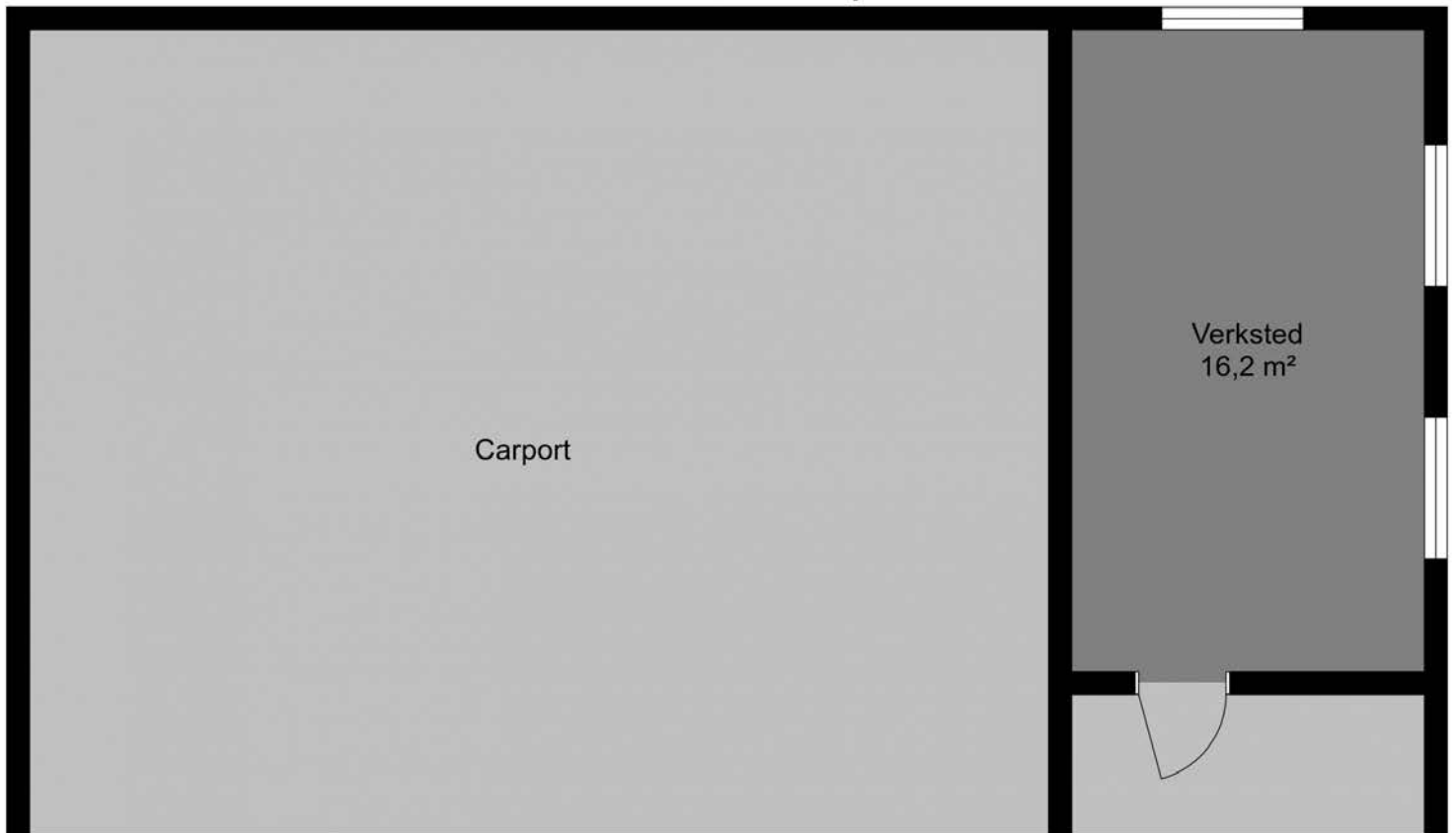
Ingstadvegen 385

Verksted m/hundhus



Ingstadvegen 385

Verksted m/carport



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Ingstadvegen 385

7520 HEGRA

5035/224/0/7/0/0

Rapportdato

13.08.2025

TG 0		1
TG 1		6
TG 2		15
TG 3		6
TG IU		2

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/0/7/0/0

Befaring utført den 22.06.2025 av:



Nicholas Lyngmo
Lyngmo Eiendom og
Takst

Skolevegen 1
7560
Vikhammer

+4799490949
nicholas@lyngmo-
eiendomogtakst.no



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/revirenten 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 befarings 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.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/07/0/0



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.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/0/7/0/0



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.



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.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/07/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking 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.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/07/0/0



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 befaringdato.



Om boligen

Adresse: Ingstadvegen 385 , 7520, HEGRA

Matrikkel: 5035/224/0/7/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: Antatt 1902

Tomt: 145 972.70 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Ole Jens Petterson

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller/krypkjeller oppført i trekonstruksjon over støpt grunnmur/sparesteinsmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform tekket med skifer. Vinduer er gjennomgående med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligens hovedkonstruksjon er i hovedsak som fra byggeåret. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Det er gjennomført utbedringer og oppgraderinger av med bl.a. -Nytt gulv med Otta-skifer og eikeparkett med vannbåren varme i hele 1. etasje -Oppgradert vaskerom/bad i 1. etasje med dusj og skap-plass -Loftet er isolert og innredet som loftstue og kontorplass -Nytt og isolert skifertak Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger opplyser følgende: Armatur sprengt på kjøkken og vaskerom januar 2025. Forsikringssak, fjernet gulvplanker fra kjeller, isolasjon skiftet, all fukt verifisert borte av Gjensidige. Bad/vaskerom oppgradert 2017. Lagt ny takteking 2008. Trapp til loft etablert og loft isolert og innredet 2009. Yttervegg(nordøst) etterisolert 10cm og ny kledning 2008. Nytt kjøkken og bad 2.etasje renoveret 1999/2000. Nytt isolert gulv i hele 1.etasje og lagt vannbåren gulvvarme i hele etasjen. Otta-skifer i gang og kjøkken og eikegulv i spisestue og stue. Elektrisk anlegg skiftet 1999/2000.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er kontrollert fra bakkenivå da det ikke var etablert sikkeradkomst til disse bygningsdelene på befaring. Dette begrenset graden av inspeksjon og det kan være avvik/mangler det ikke var mulig å påvise.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/0/7/0/0



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. Tak høyden 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. Veggarealet mellom 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 begrensninger som rekkverk ol.

Verksted			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 16 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Mindre verksted med carport	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Verksted m/toalett			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 74 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 49 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Verksted/arbeidsrom med toalett, bodareal og 2 carporter(regnes ikke med som BRA-e)	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Hellebelagt uteområde

BRA-i 0 m ²	BRA-e 40 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Samlet areal for 1- og 2.etg av stabbur	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Bolig, loft			
BRA-i 35 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Kontor og loftsstue	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/07/0/0

Bolig, 2.etasj			
BRA-i 93 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, 3 soverom	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Bolig, 1.etasje			
BRA-i 94 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 12 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/hall, bad/vaskerom, stue, spisestue og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Hellebelagt uteområde

Sum areal			
BRA-i 222 m ²	BRA-e 130 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 61 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 352 m ²			

Merknader om areal: Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 222 m² / S-Rom: 0 m² Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. 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. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet. Bodarealer som er medregnet i rapporten er som følge av opplysninger gitt av selger, det er ikke kontrollert om arealene er tinglyst på seksjon/eier. Det oppfordres ytterligere undersøker ang dette.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/0/7/10/0

Ikke målbart areal (ALH)		Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
--------------------------	--	---

Bolig, loft	
BRA 35 m ²	ALH 38 m ²
GUA 73	Beskrivelse av ALH Areal med lav takhøyde



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.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/0/7/0/0

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Manglende topplatt på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller. Kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Kryp kjeller: Det er påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av kryp kjelleren er viktig. Det anbefales jevnlig kontroll med kryp kjeller og ytterligere tiltak ved evt negativ utvikling.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes for å oppnå dagens standard/krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Fasadene bærer vesentlig preg av manglende vedlikehold. Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen og det må påregnes større vedlikeholdsarbeid og overflatebehandling. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Vinduer / dører, bolig: Vinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte glass på soverom i 2.etg. Med tanke på alder er risikoen for dette på flere vinduer økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Bad, 2.etg - Totalvurdering av overflater: Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstillende dagens krav til på gulv i våtrom.

Bad, 2.etg - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det registreres manglende drencplate på siternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget siterne er at det etableres en såkalt drencåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for ventiler av badet.

Bad, 1.etg - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Det er ikke tilstrekkelig tett mellom silikon mellom våtromsplater og sokkellist.

Bad, 1.etg - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for ventiler av badet.

Etasjeskille, 1.etg: Avvik i planhet på over 15mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Trapp, 2.etg-loft: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra 2009. Ingen avvik på selve trappen utover normal slitasjegrad. Det bemerkes rekkverkshøyde ikke oppfyller dagens krav.

Trapp, 1-2.etg: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik på selve trappen utover normal slitasjegrad. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Rekkverk skal ha høyde på minimum 90cm.

VVS: Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone. 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. Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt. Avrenningsmulighet fra varmtvannsbereder anbefales etablert.

Verksted m/hundehus: Støpt plate på mark og ringmur av Lecablokker. Evt dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Vegger med Leca iso-blokker og liggende kledning, takteking med skifer. Bygget innehar kjøkkenløsning og toalett. Ingen vesentlig avvik utover normal bruksslitasje på bygget og normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Det observeres noe flassing av maling innvendig på murte overflater, dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen/fuktopptrekk fra grunnen. Ukjent årsak, ytterligere undersøkelser anbefales. Det oppleves høyere luftfuktighet inne i verksted og det anbefales etablert flere/bedre ventilering.

6

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Kjeller: Det er påvist fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur ved kalk-/mineralutslag. Manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Søyler som står mot gulvet har råte-/fuktskader og innehar ikke tilstrekkelig funksjon/styrke.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad, 2.etg - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Badet er ikke riktig oppbygd mtp tilstrekkelig tettesjikt rundt våtsoner. Våtrommet må renoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Bad, 1.etg - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er avvik ved tapet i dusjsone. Denne fungere som membran og våtrommet må således oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Etasjeskille, loft: Avvik i planhet på over 30mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Etasjeskille, 2.etg: Avvik i planhet på over 30mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Stabbur: Eldre bygning med stort etterslep på vedlikehold. Det er flassende maling på vegger, tiltak anbefales. Det er noe fukt/råteskader i kledning og utskifting av bord vil være påregnelig. Ved innvendig kontroll med tak observers det fukt-/råteskader i taktro. Dette må utbedres og det må gjøres ytterlige undersøkelser med takteking mtp årsak. Tak/taktekking er kun visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det observers en manglende stein med midlertidig tetting, mose på taket, avvik på beslag og fukt-/råteskader på vannbord og vindskier. Tiltak vedrørende takteking er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad, 1.etg - Totalvurdering av fuktsøk:

Piper / ildsteder: Det er fremlagt dokumenter for rehabilitering av pipe datert 14.06.1999. Det skal være satt inn nytt innleggsrør. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

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

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Disse foreligger i form av kvitteringer/enkle arbeidsbeskrivelser.

Uten de rette dokumentene/bilder er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen spesielt mtp bad. Det forutsettes at det som er renoverert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

06.06.2025

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/0/7/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 10.06.2004 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolighuset.

Det er fremlagt ferdigattest for nybygg, verksted/garasje datert 08.12.2004

Det er fremlagt ferdigattest for driftsbygning/garasje datert 11.02.2022.

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 er på loft er for små. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Takvinduer er vanligvis ikke godkjent som rømningsvei. Rømningsvinduer skal ha en åpning som er lett tilgjengelig og tilstrekkelig stor for rask evakuering, og de skal ideelt sett være plassert i en vertikal vegg, ikke i et skråtak.

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:

Støpt grunnmur, Sparesteinsmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det observeres noe mindre sprekker i puss utenpå grunnmuren.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

Levetid:

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

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/0/7/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Ja

Kommentar:

Det er synlig grunnmursplast, men ingen tegn til topplist.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Det er relativt flatt terreng rundt alle bygninger på tomten.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Takvann er ført ned i taknedløp med utkast rundt bolig.

Dette fører til økt fuktbelastning mot grunnmur og det anbefales tiltak som fører takvann vekk fra bolig.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret.

Manglende topplist på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten.

Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller.

Kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Levetid:



Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.



Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

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

Er krypkjeller inspisert?

Ja

Kommentar:

Visuelt fra luke.

Er krypkjelleren ventilert?

Ja

Kommentar:

Det observers ventiler.

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Nei

Kommentar:

Ike etablert.

Totalvurdering av krypkjeller**Kommentar:**

Det er påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser.
God utlufting av krypkjelleren er viktig.
Det anbefales jevnlig kontroll med krypkjeller og ytterligere tiltak ved evt negativ utvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, hekkesot, 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?

Nei

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Det fukt-/råteskader i treverk som har kontakt med grunnen.

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

Ja

Kommentar:

Det er utført fuktmåling med hammerelektrode i treverk.

Det er registreres høye fuktverdier i i bjelkelag.

I søyler og treverk i kontakt meg gulv er det meget høye fuktverdier.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Det observers ventiler, men dette er ikke til å sikre tilstrekkelig ventilering av arealet.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Det er påvist fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur ved kalk-/mineralutslag.

Manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket.

Søyler som står mot gulvet har råte-/fuktskader og innehar ikke tilstrekkelig funksjon/styrke.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Søyler må skiftes ut og tiltak for å sikre mot fukt må utføres.

Det må etableres flere/bedre ventilering for å sikre tilstrekkelig ventilering av kjelleren.

Ved arbeid i kjeller anbefales det ytterligere kontroll med omliggende konstruksjon.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/07/0/0

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 er ikke utført måling av radon i boligen.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

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:

Yttervegg(nordøst) etterisolert 10cm og ny kledning 2008.

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen og større partier der maling har flasket av.

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav.

Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes for å oppnå dagens standard/krav.

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Fasadene bærer vesentlig preg av manglende vedlikehold. Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen og det må påregnes større vedlikeholdsarbeid og overflatebehandling.

Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Levetid:

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

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

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

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

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er heltredører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 1985 og 1999.

Ble det registrert punkterte glass?

Ja

Kommentar:

På soverom i 2.etg

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte glass på soverom i 2.etg. Med tanke på alder er risikoen for dette på flere vinduer økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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:

Utvendig bakkenivå

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/0/7/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Tidligere kaldloft som er isolert og innredet.

Kan arbeidet dokumenteres?

Ja

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

Innvendig på loft.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Ja

Kommentar:

Det ble observert avføring fra mus på loftet.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/0/7/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at taktekking er skiftet 2009.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Skiferstein

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taket er tekket med skiferstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert.

Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen.

Taket ble kontrollert fra takstige og det tas forbehold om feil eller mangeler det ikke var mulig å påvise fra avstand og det anbefales ytterligere undersøkelser mtp på dette.

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av skifer er 10-50 år.

⚠ Normal tid før omlegging av skifer er 50-80 år.

⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 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.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/07/0/0

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

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Takvann er ført ned i utkast ved bolig. Dette fører til økt fuktbelastning mot grunnmur og det anbefales tiltak som fører takvann vekk fra bolig.

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/0/7/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, flis og malt trepanel på vegger og malt trepanel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommet etablert 2000.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at dokumentasjon foreligger i form av kvitteringer/arbeidsbeskrivelse fra utførende firma.

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:

Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft). Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikon fjernes og ny etableres, og kontroll over luftsirkulasjonen. Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk under badekar. Det registreres tilnærmet flatt fall. Det er lokalt i dusj godkjente fallforhold.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til på gulv i våtrom.

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.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/0/7/0/0

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

Kommentar:

Det er etablert et plastsluk i dusjsonen, samt et utpå gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk, det gjelder sluk i dusjsone. Sluk under badekar ble ikke kontrollert pga plassering av badekar.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Badet er ikke riktig oppbygd mtp tilstrekkelig tettesjikt rundt våtsoner. Våtrommet må renoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ 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.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel 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. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/07/10/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Badekar, Vegghengt toalett, Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.
Det registreres manglende dremsplate på susternekkasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget susterne er at det etableres en såkalt dremsåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for ventilering av badet.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

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

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/07/0/0

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/0/7/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på og tapet vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er lagt nytt gulvbelegg 2017.
Nytt servantskap og servant 2015.

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:

Tapet har begynt å slippe fra vegg noe steder rundt dusjsone.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Det er ikke tilstrekkelig tett mellom silikon mellom våtromsplater og sokkellist.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.



Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.



Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/07/10/0

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

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Det er avvik ved tapet i dusjsone. Denne fungere som membran og våtrommet må således oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/07/0/0

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. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er kun naturlig av trekk på badet.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

Innredning med servant, Gulvmontert toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**TG 2** **Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for ventilering av badet.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

! Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

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

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

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

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

Nei

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/07/0/0

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, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Det er fremlagt dokumenter for rehabilitering av pipe datert 14.06.1999. Det skal være satt inn nytt innleggsrør.

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt.

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/0/7/0/0

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

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Generelt skjevheter og stedvis knirk.

Det ble totalt målt ca 35mm avvik i planhet for hele etasjen.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Avvik i planhet på over 30mm.

Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp.

Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

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

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Generelt skjevheter og stedvis knirk.

Det ble totalt målt over 40mm avvik i planhet for etasjen.

Det er også større lokale avvik på over 10mm pr.meter.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Avvik i planhet på over 30mm.

Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp.

Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

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

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er målt over 15mm avvik i planhet totalt for etasjen.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Avvik i planhet på over 15mm.

Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp.

Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/0/7/0/0

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

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

Nei

Kommentar:

Rekkverk er for lavt mtp dagens krav til høyde med minimum 90cm.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra 2009. Ingen avvik på selve trappen utover normal slitasjegrad.

Det bemerkes rekkverkhøyde ikke oppfyller dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere rekkverk iht dagens høydekrav..

Levetid:

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

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

INGSTAD/VEGEN 385 - 5035/224/0/7/10/0

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

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

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg. Åpninger i og høyde på rekkverk er ikke iht dagens krav.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik på selve trappen utover normal slitasjegrad.

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Rekkverk skal ha høyde på minimum 90cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere rekkverk som tilfredsstiller dagens krav til høyde og åpninger i rekkverk.

Levetid:

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

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

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og stein benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

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.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/07/10/0

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 ventilerings 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?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vannbåren varme

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er plassert i kjeller. Det er plassert et kar under bereder, men det bemerkes at dette ikke anses som tilstrekkelig lekkasjesikring.

Det anbefales tiltak rundt/under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted eller fører til automatisk stenging av vannet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.

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.

Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt.

Avrenningsmulighet fra varmtvannsbereder anbefales etablert.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/0/7/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Avrenningsmulighet/lekkasjesikring for varmtvannsbereder anbefales etablert.

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/0/7/0/0

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert på stue, 2.etg.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser:

Elektrisk anlegg skiftet 1999/2000.

Oppgradert 2015.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Ikke forelagt takstmann.

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, branntillop eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er fast tilkoblet uten bruk av 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.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja, men utgått på dato.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja, en pr etasje.



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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Eldre bygning med stort etterslep på vedlikehold.

Det er flassende maling på vegger, tiltak anbefales.

Det er noe fukt/råteskader i kledning og utskifting av bord vil være påregnelig.

Ved innvendig kontroll med tak observers det fukt-/råteskader i taktro. Dette må utbedres og det må gjøres ytterlige undersøkelser med takteking mtp årsak.

Tak/taktekking er kun visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Det observers en manglende stein med midlertidig tetting, mose på taket, avvik på beslag og fukt-/råteskader på vannbord og vindskier. Tiltak vedrørende takteking er påregnelig.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

INGSTADVEGEN 385 - 5035/224/0/7/0/0



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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Oppført 2016.

Støpt plate på mark og ringmur av Lecablokker.

Stående kledning og takteking med profilerte stålplater.

Rommet er isolert.

Ingen vesentlig avvik utover normal bruksslitasje og normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Det bemerkes at skillevegg mellom verksted og carport er kledd med OSB-plater. Disse er lagt helt ned mot gulv og er i carport utsatt for fukt. Disse kan svulle dersom de blir utsatt for fukt, jevnlig kontroll anbefales.

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:**

Støpt plate på mark og ringmur av Lecablokker.

Evt dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.

Vegger med Leca iso-blokker og liggende kledning, takteking med skifer.

Bygget innehar kjøkkenløsning og toalett.

Ingen vesentlig avvik utover normal bruksslitasje på bygget og normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Det observeres noe flassing av maling innvendig på murte overflater, dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen/fuktopptrekk fra grunnen. Ukjent årsak, ytterligere undersøkelser anbefales.

Det oppleves høyere luftfuktighet inne i verksted og det anbefales etablert flere/bedre ventilering.

Selgers egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704250064	

Selger 1 navn
Ole Jens Petterson

Gateadresse	
Ingstadvegen 385	

Poststed	Postnr
HEGRA	7520

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1704250064

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Brudd i varmekabler, dette ble reparert.

Arbeid utført av

Husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny vannpumpe installert i felles brønn.

Arbeid utført av

Husker ikke

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Armatur sprengt på kjøkken og vaskerom januar 2025. Forsikringssak, fjernet gulvplanker fra kjeller, isolasjon skiftet, all fukt verifisert boret av Gjensidige.

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

Beskrivelse

Dette er et hus som ble bygget rundt 1900. Ikke forventet at alt skal være beint, men ingen problemer knyttet til dette.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

mus er ikke uvanlig, men holdes greit unna.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Elektrisk anlegg skiftet 1999/2000.

Arbeid utført av

Husker ikke.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak i 2008

Arbeid utført av

Hegra Bygdeservice

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

Loft isolert og innredet 2008.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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: 1704250064

Tilleggskommentar

Info som er gitt gjelder hovedbygning/enebolig. Det er andre bygninger på eiendommen.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1704250064

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Jens Petterson	86c681bb21f3211c3e187c4 d5d0f26bfdc487019	06.06.2025 09:44:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1704250064

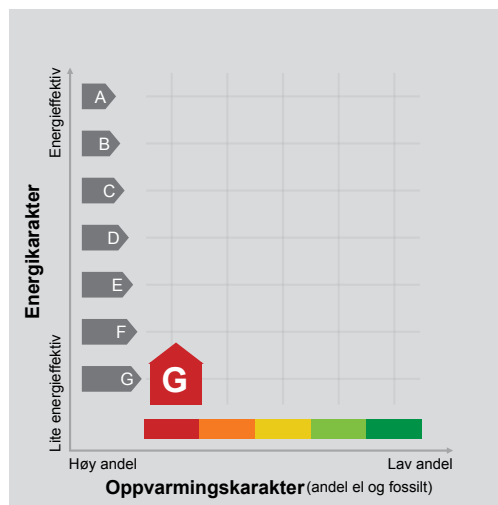
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Energiattest

ENERGIATTEST



Adresse	Ingstadvegen 385
Postnummer	7520
Sted	HEGRA
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185408361
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-147540
Dato	22.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

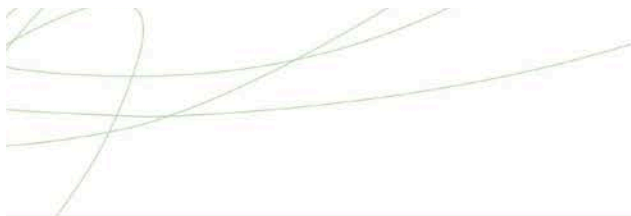
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Installere solvarmeanlegg
- Montering av termostatstyring på gulvvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montering tetningslister

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1902
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 222
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

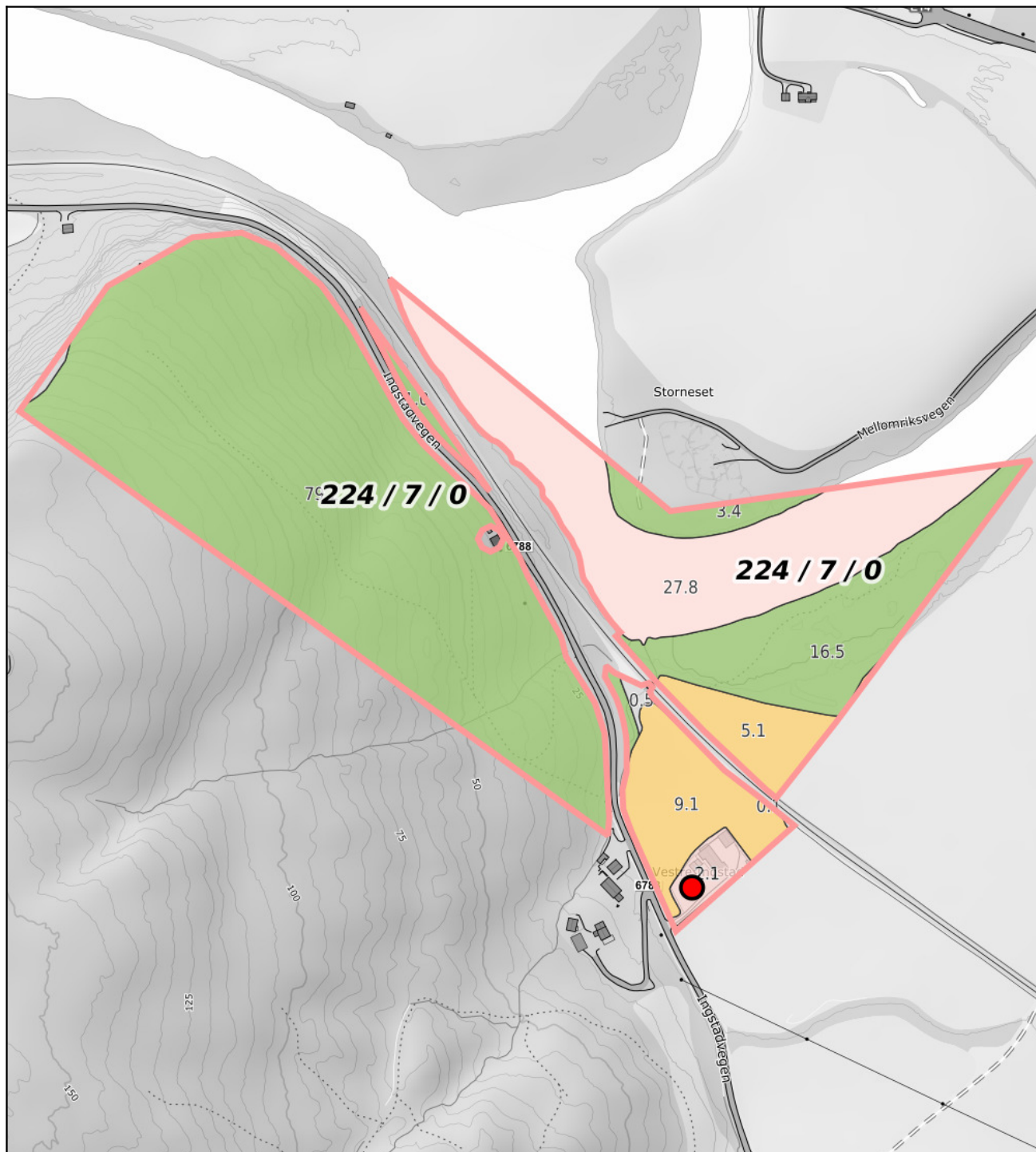
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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



Gårdskart



0204060m Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 26.05.2025 14:16 Eiendomsdata verifisert: 26.05.2025 14:15	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebyggd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 14.3 0.0 0.0 100.8 0.9 29.9 0.0 145.9 100.8 30.8 0.0 145.9	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 5035-224/7/0 Tilknyttede grunneiendommer: 224/7/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	

**Komm.info/
brannforebyggende**



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 04.06.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	224	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld 122008555

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 185408361

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Ingstadvegen 385, 7520 HEGRA

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1. etasje	Etasjeovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
04.03.2024	Tilsyn	01.10.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet

Beskrivelse	Røykvarsler som er eldre enn 10 år må skiftes. Røykvarslere har en levetid på ca. 8-10 år som er avhengig av produsent. Røykvarslere skal dekke minimum hver etasje, samt soner stue, kjøkken, soverom og eventuelle teknisk rom. Hvis ikke man har teknisk rom så anbefales at det monteres røykvarsler ved sikringsskap, varmtvannsberedere og vaskerom. Røykvarslere skal henge i tak og minimum 50 cm fra vegg og hjørner. Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.
--------------------	--

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Pulverapparat skal inn på kontroll hvert 5. år og inn på service hvert 10. år og skumapparat skal på service hvert 5 år. Slukkeapparat skal være på minimum 6 kilo eller 6 liter med minimumslokkeklasse 21A. Høyest mulig slokkeklasse er anbefalt, da maksimum er 55A. Alternativt kan nytt apparat anskaffes.

Informasjon for bruksenhetId 122008555

BruksenhetId	554800634	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300558479	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Ingstadvegen 385, 7520 HEGRA

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 554800634.

BruksenhetId	122030780	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	185449505	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 122030780.

BruksenhetId	122008612	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	185408353	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 122008612.

BruksenhetId	121932325	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	15830840	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etasje	Lukket ildsted	Jøtul	Jøtul F 3

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
04.03.2024	Tilsyn	30.05.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Uthus. Type: Stålskorstein. Produsent: Selkirk. Modell: Selkirk SM
Beskrivelse	Selkirk stål pipe, Brukes ildstedet lite

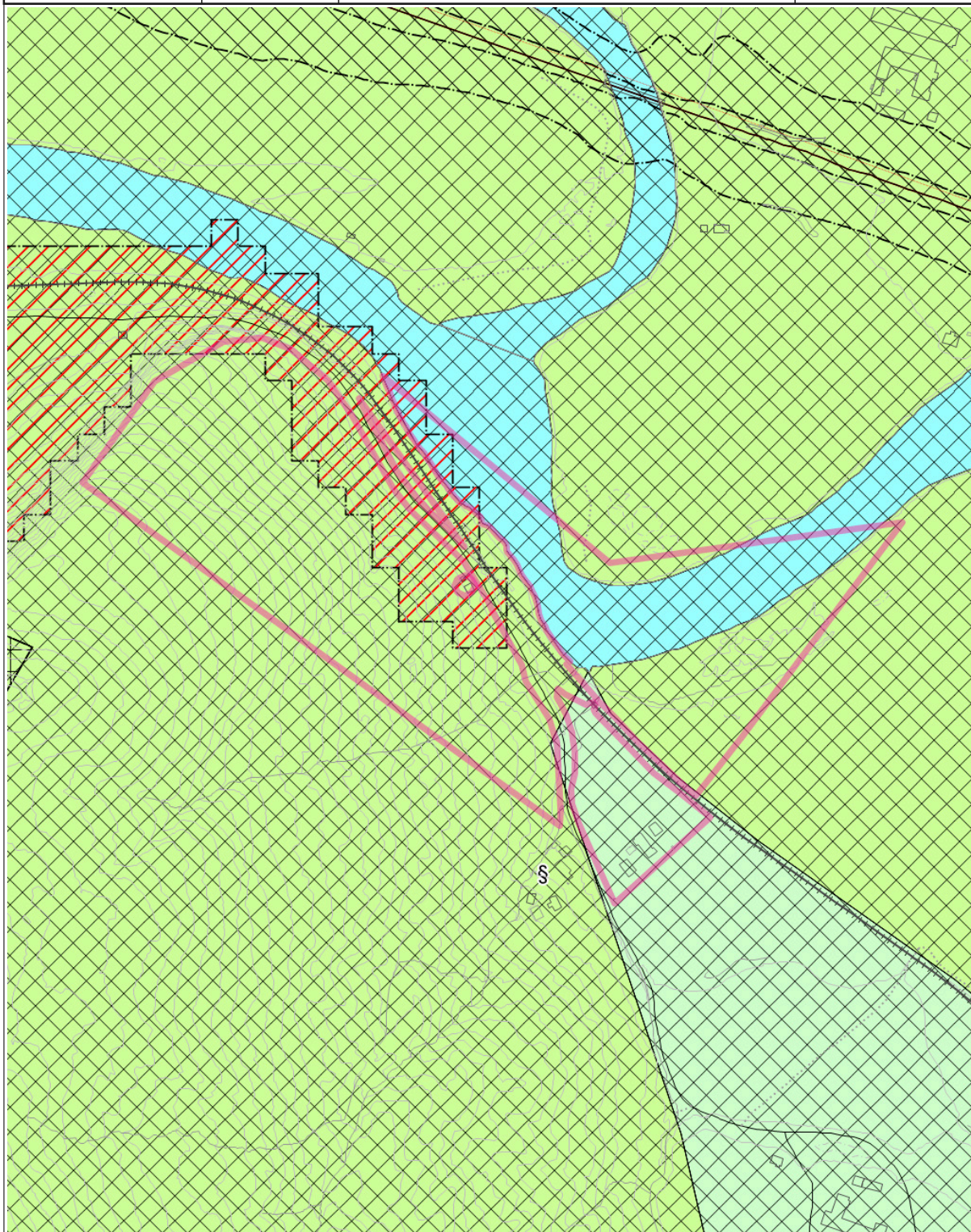
Informasjon for bruksenhetId 121932325

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

Arealplan m/bestemmelser

 Stjørdal kommune	Utsnitt kommuneplan				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 224	Bnr: 7	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Ingstadvegen 385 7520 HEGRA				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		TakoverbyggKant		Jernbane
	Traktorveg midtlinje		Udefinert bygning		Bygning
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg
	Bru		Elv		Høydekurve
	Forsenkningskurve		Innsjø		Dispensasjon fra planregister
	Dispensasjon fra planregister		KpOmråde - Gjeldende		Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Fjernveg - På bakken - Fremtidig		Samleveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig		Jernbane - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for båndleggingsoner		Grense for faresoner		Grense for støysoner
	Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter lov om kulturminner - Fremtidig		Ras- og skredfare
	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass		Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende		Naturområde - Nåværende



Stjørdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5035 - Stjørdal kommune	224	7	0	0	Ingstadvegen 385, 7520 HEGRA

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel-endering (5.10.2017)	145972.78m ²
Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	Kommuneplanens arealdel-endering (5.10.2017)	145972.78m ²
Jernbane - Náværende	Kommuneplanens arealdel-endering (5.10.2017)	
LNFR for spredt boligbebyggelse - Náværende	Kommuneplanens arealdel-endering (5.10.2017)	12607.68m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende	Kommuneplanens arealdel-endering (5.10.2017)	105427.9m ²
Naturområde - Náværende	Kommuneplanens arealdel-endering (5.10.2017)	27843.54m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel-endering (5.10.2017)	20786.1m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

04.06.2025 11:05:24

Side 1 av 2

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	
KOMMENTARFELT:	

Det tas forbehold om feil og mangler.

Nabolagsprofil

Ingstadvegen 385 - Nabolaget Hegra - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Hegra stasjon Linje R71	4 min 4.4 km
Hegramo Linje 670	4 min 4.3 km
Trondheim Værnes	18 min

Skoler

Hegra barneskole (1-7 kl.) 142 elever, 9 klasser	5 min 4.9 km
Hegra ungdomsskole (8-10 kl.) 160 elever, 9 klasser	5 min 4.9 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	14 min 14.1 km
Aglo videregående skole 8 klasser	25 min 24.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

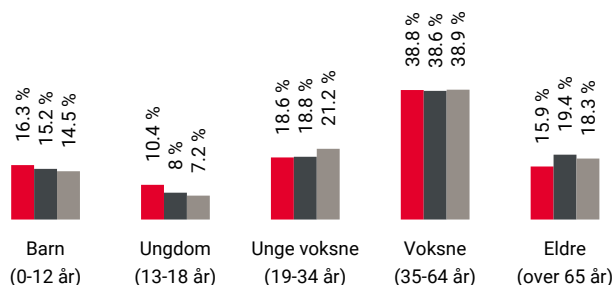
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hegra	1 182	524
Stjørdal kommune	24 287	10 882
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hegra barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 5.3 km
Sagatun barnehage (1-5 år) 17 barn	12 min 12.3 km
Skjelstadmark barnehage (1-5 år) 53 barn	13 min 12.4 km

Dagligvare

Spar Hegra Post i butikk, PostNord	4 min 4.3 km
Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	12 min 13.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



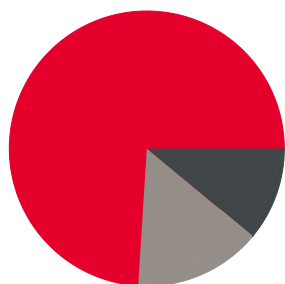
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

	Hegra barne- og ungdomsskole	4 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	4.4 km
	Hegra stadion	5 min
	Fotball, friidrett	5 km
	Fitnesspoint Stjørdal	15 min
	Feel24 Stjørdal	15 min

Boligmasse



74% enebolig
11% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Domus Kjøpesenter Stjørdal

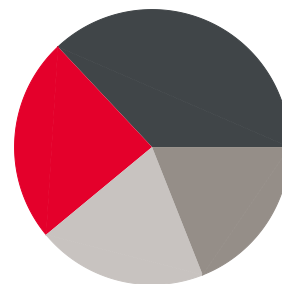
15 min



Apotek 1 Stjørdal

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
37% 6-12 år
19% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



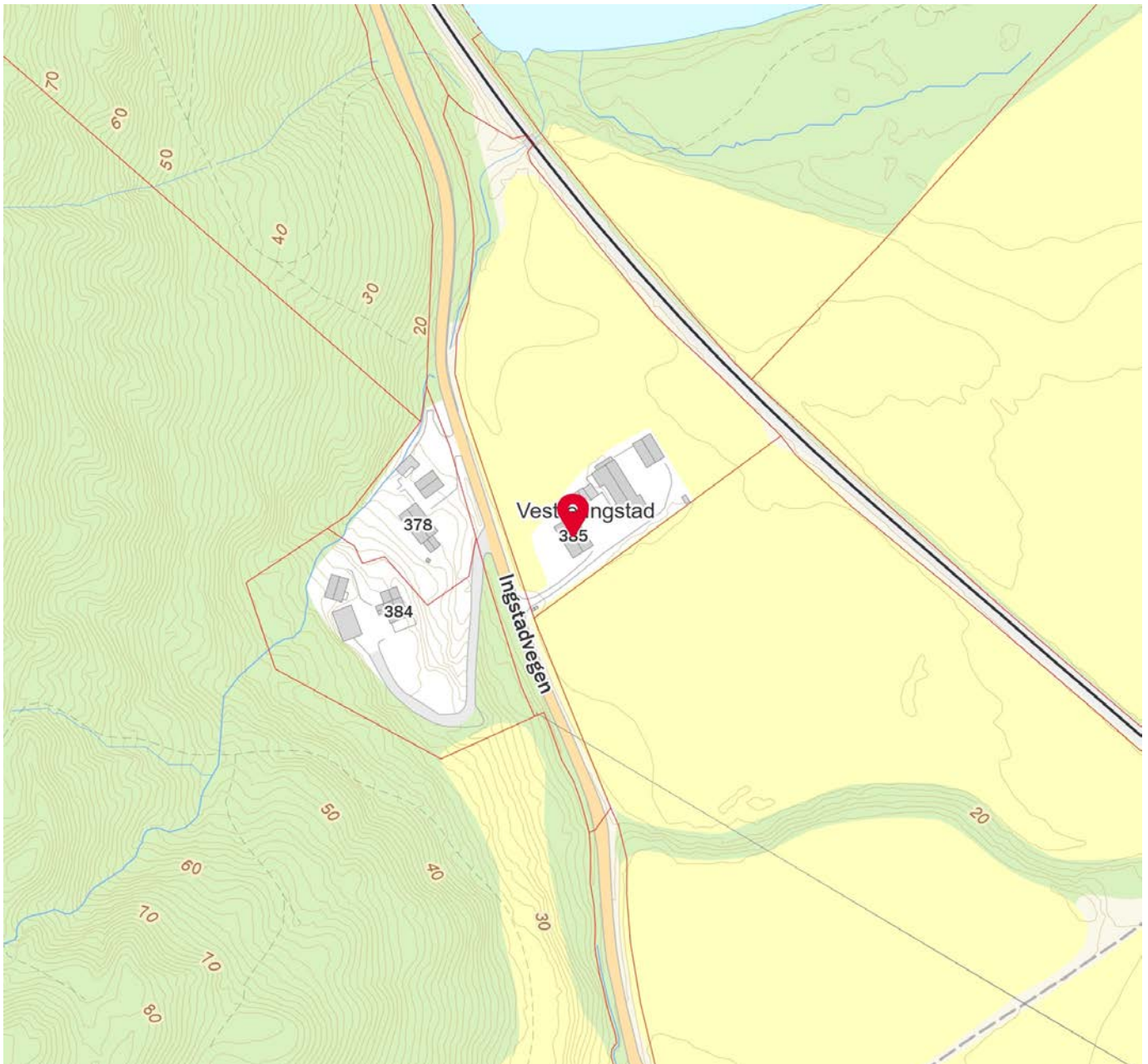
0%

43%

Hegra
Stjørdal kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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 eiendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Ingstadvegen 385
7520 HEGRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Valstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 957 37 870
E-post: lars.valstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre