



aktiv.

Halsenvegen 19, 7504 STJØRDAL

**Flott og innholdsrik halvpart m/
hybelleilighet | Stokmoen | Stor og
skjermet tomt | 4 soverom |
Garasje**



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 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 188 850,-
Total ink omk.: Kr 7 688 850,-
Selger: Kirsti Bekken
Øystein Richard
Flatval-Larsen

Salgsobjekt: Halvpart av tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 235/301 kvm
Tomtstr.: 670.8 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 535
1/20 andel Gnr. 99, bnr.

228

(fellesareal)
Oppdragsnr.: 1704250101

Innholdsrik bolig m/ hybelleilighet | Stokmoen | Stor og skjermet tomt | 4 soverom

Aktiv Eiendom v/Lars Valstad har gleden av å presentere Halsenvegen 19, en stor og flott familiebolig i sentrum av Stjørdal.

Boligen er en del av en tomannsbolig bygget i 1952. Denne delen ble revet i 2010 og oppbygd på nytt i 2011 og er på hele 235 kvm., i tillegg til garasje, vinterhage og redskapsbod. Godkjent hybelleilighet i kjeller. Tomtestørrelse på 770 kvm. med pene uteområder. Boligområdet er sentrumsnært, med gang- og sykkelavstand til bla. barnehager, skoler, idrettsanlegg og Stjørdal sentrum.

Noen andre kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- 3 bad - ett i hver etasje
- Vaskerom
- 4 soverom, 1 stue og 1 loftstue
- Stort og pent kjøkken med spisestue
- Solrike uteplasser, i tillegg til vinterhage
- Hybelleilighet i kjeller med skattefrie leieinntekter
- Boligen har selvreisende vindu



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	92
Andre vedlegg	105
Nabolagsprofil	116
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 235 m²

BRA - e: 66 m²

BRA totalt: 301 m²

TBA: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 52 m²

Bolig: Gang, vaskerom og bod.

Utleiedel: Stue/kjøkken og bad.

1. etasje

BRA-i: 99 m² Entre/gang, bad, soverom, garderobe, stue og kjøkken.

BRA-e: 66 m² Garasje, vinterhage og redskapshus.

2. etasje

BRA-i: 84 m² Gang, bad, 3 soverom, kontor og stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 m² Terrasser

2. etasje

5 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Merknader om areal: Fordeling mellom P og S rom er følgende: Kjeller: P-Rom: 47 m² / S-Rom: 6 m² 1.etg: P-Rom: 99 m² / S-Rom: 0 m² 2.etg: P-Rom: 84 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. 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.

Tomtestørrelse

670.8 m² eiendomstomt.

Tomtebeskrivelse

Flat eiendomstomt pent opparbeidet med stor hage samt asfaltert gårdsplass foran garasjen.

Hekk omkranser store deler av tomten.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i en rolig og skjermet del av Stokmoen med gangavstand til alle servicefunksjoner i Stjørdal sentrum.

Fra eiendommen er det kun en kort spasertur til barnehager, skoler, fritidsaktiviteter innenfor ulike idretter og kulturliv.

Jernbanestasjonen ligger kun noen steinkast fra eiendommen. Populært boområde for jobbpendlere med ca. 40 minutters reisetid til Trondheim og Levanger.

Adkomst

Se kart for adkomstbeskrivelse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Med sin sentrale beliggenhet på Stokmoen er det gangavstand til flere barnehager, skoler, idrettsanlegg og Kimen kulturhus.

Få minutters gangtur til jernbanestasjon/busstopp.

Skolekrets

Halsen barneskole. Nytt skolebygg nylig ferdigstilt.

Stokkan ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til Stjørdal jernbanestasjon

Bygningssakkyndig

Lyngmo Eiendom og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt grunnmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med lakkerte stålplater. Vinduer er gjennomgående med 2-lags glass og er selvrensende.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 15 år og 8 måneder

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nybygg 2010/2011

Arbeid utført av: Stjørdal rørleggerservice og MT Byggteknikk

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Nybygg

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, byggesøknad.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Observert kun enkeltindivid sjelden, har feller stående oppe pr idag, ingen funn.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Lader av merket Zaptec montert av Elektriker 1

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Se kommentar over.

Arbeid utført av: Såle støp av Murer Per Bjørnås, elektrikerarbeid utført av Elektriker 1, bygg oppført med egeninnsats.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Hybel med egen inngang i sokkel.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja. søkt i bygg oppføring.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har midlertidig brukstillatelse, skjema er sendt inn til kommunene om ferdigattest med den dokumentasjon kommunen påkrevde. Fått informasjon om at det er 3 ukers saksbehandling.

Tilleggs kommentar:

Det er oppført en vinterhage på støpt såle i 2017. Denne har varmekabel i såle.

Innhold

Kjeller:

Bolig: Gang, vaskerom og bod.

Utleiedel: Stue/kjøkken og bad.

1. etasje:

Entre/gang, bad, soverom, garderobe, stue og kjøkken.

2. etasje:

Gang, bad, 3 soverom, kontor og stue.

Standard

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Innvendig overflatestandard:

Kjeller:

Vaskerom:

Fliser på gulv og sokkelflis, panelplater på vegg og takplater i himling. Innehar utslagsvask, varmtvannsbereder, rør fordelingsskap, sikringsskap og kran og avløp for vaskemaskin. Innehar varme i gulv.

Gang/bod:

Fliser på gulv, panelplater på vegg og takplater himling. Innehar varme i gulv.

1.etasje

Kjøkken:

Parkett på gulvet, malte slett vegger og malt slett himling. Kjøkkeninnredning med over- og benkeskap. Malte heltre skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer er kjølehjørne, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, komfyr, platetopp og ventilator. Innehar varme i gulv.

Stue:

Parkett på gulv, malte slett vegger og malt himling. Innehar varme i gulv og lukket vedovn.

Soverom:

Parkett på gulv, panelplater på vegg og takplater i himling. garderobeskap. Innehar varme i gulv.

Garderobe:

Parkett på gulv, panelplater på vegg og takplater i himling. garderobeskap. Innehar varme i gulv.

Èntre:

Fliser på gulv, tapet på vegger og malt slett himling. Innehar varme i gulv og skyvedørsgarderobe.

Bad første etasje:

Fliser på gulv, fliser på vegg og malt slett himling. Åpen dusjnische med dusjgarnityr montert på vegg. innredning med servant og vegghengt toalett. Innehar varme i gulv.

2.etasje

Bad:

Fliser på gulv, fliser på vegg og malt slett himling. Åpen dusjnisje med dusjgarnityr montert på vegg. Innredning med servant og vegghengt toalett. Innehar varme i gulv.

Soverom:

Parkett på gulv, malte slette vegger og malt himling. Innehar varme i gulv.

Soverom:

Parkett på gulv, panelplater på vegger og takplater i himling. Innehar garderobeløsning. Innehar varme i gulv.

Soverom:

Parkett på gulv, malte slette vegger og takplater i himling. Innehar garderobeskap. Innehar varme i gulv.

Stue:

Parkett på gulv, malte Slett vegger og malt slett himling. Innehar har varme i gulv.

Utleiedel:

Bad:

Fliser på gulv og sokkelflis, våtromsplater på vegg og takplater i himling. Innredning med servant, dusjkabinett, veggtoalett og kran og avløp for vaskemaskin. Innehar varme i gulv.

Kjøkken/stue:

Fliser på gulv, panelplater på vegg og takplater i himling. Kjøkkeninnredning med over- og benkeskap. Integreerte hvitevarer er ventilator. Innehar varme i gulv.

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:

Bygningsdeler med TG 2:

Drenering:

Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig og det gjøres ikke målinger med forhøyde fuktverdier på befaringen.

TG2: Ikke tilstrekkelig fall på terreng rundt bolig. Manglende toppliste eller pussing av toppliste mot grunnmur.

Rom under terreng:

Rom i underetasjen er igjennkledde med plateslåtte vegger. Ved hulltaking ble det ikke avdekket tegn til fukt på tidspunktet for befaringen. Det er brukt forhudningspapp på vegger mot terreng, denne er montert på varm side av isolasjonen noe som avviker fra monteringsanvisningen (ufagmessig utførelse). Det er ikke synlig noe kapillærbrytende sjikt mellom såle/grunnmur og treverket i utlektingen. Tiltak anbefales.

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:

Utvendig kledning består av liggende/stående trekledning. Ingen skader avdekket ved visuell kontroll. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold. Det ble ikke utført åpning av ytterveggen på befaringen. Det registreres i hovedsak bruk av musebånd, men det er også mindre områder dette mangler. Maksimal åpning: 3–4 mm (ingen steder større enn 5 mm). Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger da det kun luftes via spalte som som dannes av påbordet i kledningen. Luftespalte anbefales minst 23 mm for trekledning. Det er horisontale lekter bak kledningen uten luftelekter. Dette kan føre til at vann som trenger inn bak kledningen (slagregn, kondens, smeltevann) renner ikke ned og ut og kan evt resultere i råteangrep i lektene og/eller fuktskader i kledning og/eller vindsperre. Det anbefales ytterligere undersøkelser spesielt i underkant og rundt vinduer.

Vinduer / dører:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Det er fuktskader på omrammingsbord i underkant av vinduer på balkong i 2. etg. Når kledningen (ytterpanelene) ligger for tett mot vindusbeslaget, balkong eller terreng, er det et vanlig byggeproblem som kan føre til fuktskader, råte eller flassing av maling. Det gjelder også øvrige vinduer på boligen. Det mangler besalg i underkant av kjellervinduer og det er ikke etablert fall bort fra vinduer på betongen. Kan føre til at vann blir liggende rundt vinduer og kan føre til skade over tid.

Balkong:

Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Terrassebord ligger tett/uten spalte slik at vann ikke vil renne unna og vil således forkorte levetiden på dekket. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bad, 1.etg, hoveddel - Totalvurdering av overflater:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall på gulv i våtrom.

Bad, 1.etg, hoveddel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket. Toalettet mangler dreksåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterner er at det etableres en såkalt dreksåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Bad, 2.etg, hoveddel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det ble ved visuell kontroll observert misfarging/svertesopp/mugg på rupanel på vegg mot dusjsonen, ytterligere undersøkelser anbefales.

Bad, utleiedel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettetdetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bad, utleiedel - 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. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. 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.

Vaskerom:

Vaskerommet fremstår i bruksmessig stand. Det er flis på gulv og sokkelflis langs vegg. Det etablert sluk i gulvet og det observeres bruk av membran og slukmansjett ved visuell kontroll i sluk. Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp og utslagsvask. Det bemerkes at det er brukt MDF-plater på vegg ved utslagsvask og at det er flere avvik på disse platene rund vasken og i området under. Disse bør skifte og en ytterligere kontroll bør utføre mtp på evt annen årsak enn innvendig bruksvann som årsak til avvikene. Ved fuktsøk på overflatene gjøres det ikke målinger på forhøyde fuktverdier.

Kjøkken, utleiedel :

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. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

Redskapshus:

Enkel uisolert konstruksjon. Det er fuktmerker på innsiden av huset i hjørner og det vil være behov for utskifting av enkeltbord og trolig utvendig behandling for å utbedre årsak til lekkasje.

Bygningsdeler med TG 3:

Terrasse ved inngang:

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Det er krav om rekkverk på terrasser ol. med høyde over 50cm eller mer over bakkenivå.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad, 2.etg, hoveddel - Totalvurdering av overflater:

Ingen skader utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall på gulv i våtrom. Dersom man ikke kan forlenge membranen som allerede er etablert for å oppnå tilstrekkelig høydeforskjell vil det som regel kreves en full renovering for å få rettet avviket.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bygningsdeler med TG I:

Bad, 1.etg, hoveddel - Totalvurdering av fuktsøk:

Ikke utført pga det er utført hulltaking med fuktmåling av innvendig konstruksjon.

Bad, 2.etg, hoveddel - Totalvurdering av fuktsøk:

Ikke utført pga det er utført hulltaking med fuktmåling av innvendig konstruksjon.

Bad, utleiedel - Totalvurdering av fuktsøk:

Ikke utført pga plassering av dusjkabinett.

Piper / ildsteder:

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. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Fra takstrappporten: Boligen er vesentlig ombygd i 2010/11 i den grad at det kommunen regner det som nybygg. Kun mindre deler av opprinnelig grunnmur gjenstår. Det vil si at utover noen deler av fundamenter er øvrig bygningsmasse fra 2010/11.

Boligen er tilknyttet fiber fra NTE

Parkering

I garasje og på tomten.

Solforhold

Gode solforhold da nærområdet består av rekkehus og eneboliger over 1 1/2 etasje.

Forsikringsselskap og polisenummer

Fremtind 23081933

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

- Sist utførte tiltak på bruksenhet ble utført av Brannforebyggende avdeling den 23.11.2018, det ble da ikke registrert avvik eller anmerkninger.
- Sist utførte tiltak på røykløp ble utført av Brannforebyggende avdeling den 15.11.2023, det ble da ikke registrert avvik eller anmerkninger.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Fremtind boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme, varmepumpe, vedfyring og elektrisk.

Energikarakter og energifarge

Gul C

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 500 000,-

Kommunale avgifter per 2025

Kr 11 508,-

Info kommunale avgifter

Det er montert vannmåler i boligen. I tillegg til fastavgift betales det etter forbruk, estimert til 117 m³.

I tillegg kommer årsgebyr til Innherred renovasjon på kr. 5 749,-. Dette gjelder "standard husholdningsrenovasjon" og det er gitt "samarbeid og veikantdunk-rabatt".

Formuesverdi primær for 2023

Kr 1 243 479,-

Formuesverdi sekundær for 2023

Kr 4 973 914,-

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 99, bruksnummer 535 i Stjørdal kommune.

1/20-andel i fellesareal gårdsnummer 99, bruksnummer 228 i Stjørdal kommune.

Offentligrettslig pålegg

- Tatt fra takstrapporten: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 26.03.2010 og 11.12.2025.

Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold er plassert mer enn 1m over gulv. Ved avstand over 1m må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv under vindu.

Pga montert solskjerming kan ikke vinduer i kjeller for rømning åpnes tilstrekkelig.

Disse anbefales da fjernet/endret slik at tilstrekkelig åpning opprettholdes.

- Selger har kledd igjen dør fra hybelleiligheten til hovedboligen. Dette avviker fra byggegodkjente tegninger. Det er mulig å montere dør hvor dør et tegnet inn.

- Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasje.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Andel i realsameie:

903748-1/67 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 5035 GNR: 99 BNR: 228 IDEELL: 1/20

GRUNNDATA:

1971/6702-1/67 15.09.1971 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5035 GNR: 99

BNR: 228

2018/74814-1/200 01.01.2018

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1714 GNR: 99 BNR: 535

Ferdigattest/brukstillatelse

- Det foreligger byggetillatelse på eiendommen datert 06.10.1952 av Stjørdal Kommune.

- Det foreligger tillatelse til bygging av garasje, datert 03.07.2013 av Stjørdal Kommune.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasjen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

- Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg på eiendommen, datert 31.05.2011 av Stjørdal Kommune.

- Ferdigattest for riving og oppføring av nybygg datert 19.11.2025 foreligger og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

- Godkjenning av utleiehybel i kjelleren datert 11.12.2025 foreligger og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, og ligger under regulering for Stjørdal sentrum, 1963-planen. Reguleringsplaner med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Utleiedel i kjeller er godkjent fra Stjørdal Kommune.

Den leies i dag ut for kr. 6 500,- inkl. strøm og internett.

Legalpant

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

187 500,- (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))

188 850,- (Omkostninger totalt)

204 750,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

207 550,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 688 850,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 704 750,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 707 550,- (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 188 850,-

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.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke premium kr 18 900,-, tilretteleggingsgebyr kr 13 525,-, gebyr for betalingsutsettelse kr 1 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 650,- og ubegrenset antall visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 34 295,-. 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

24.12.2025



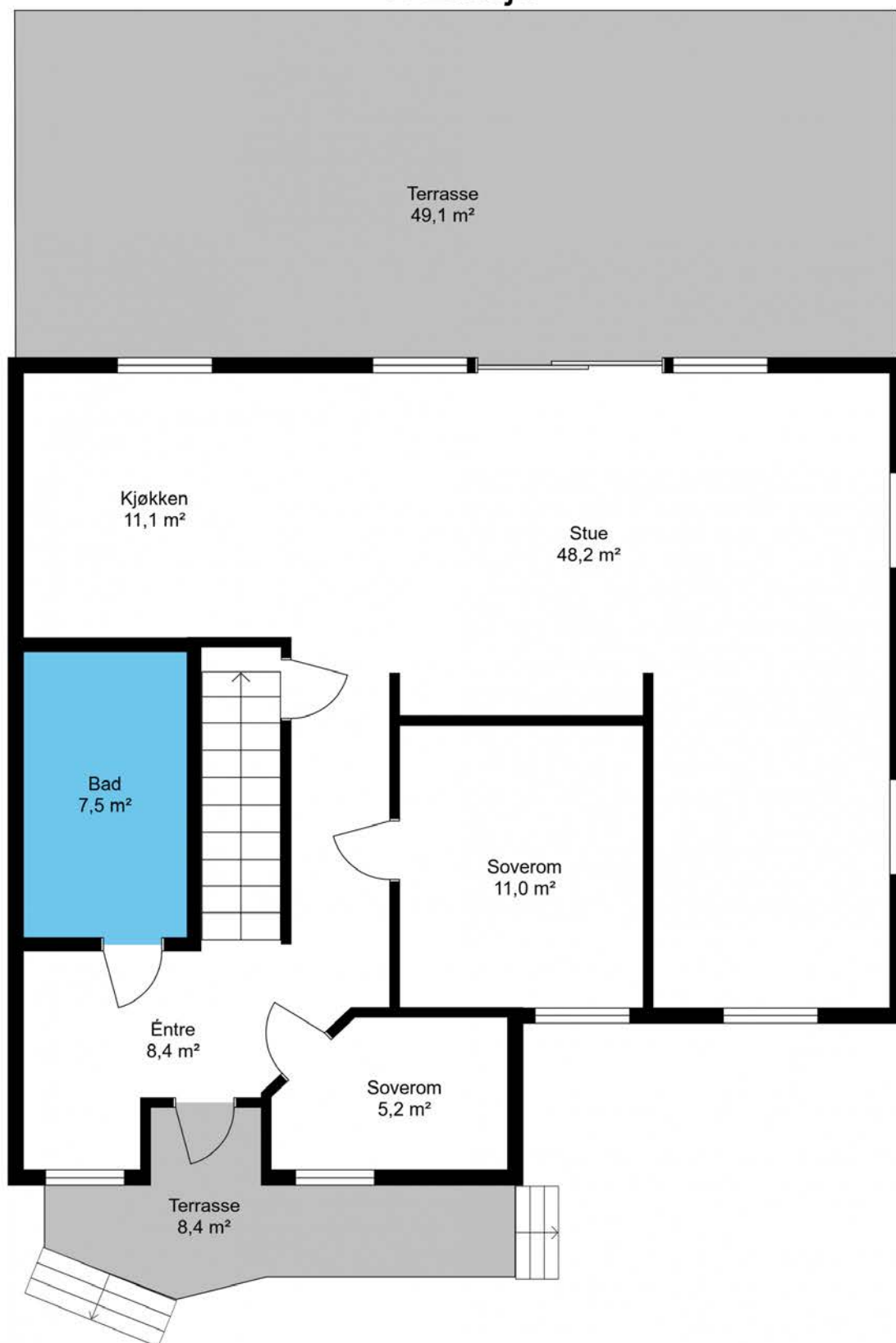






Halsenvegen 19

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal.

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.











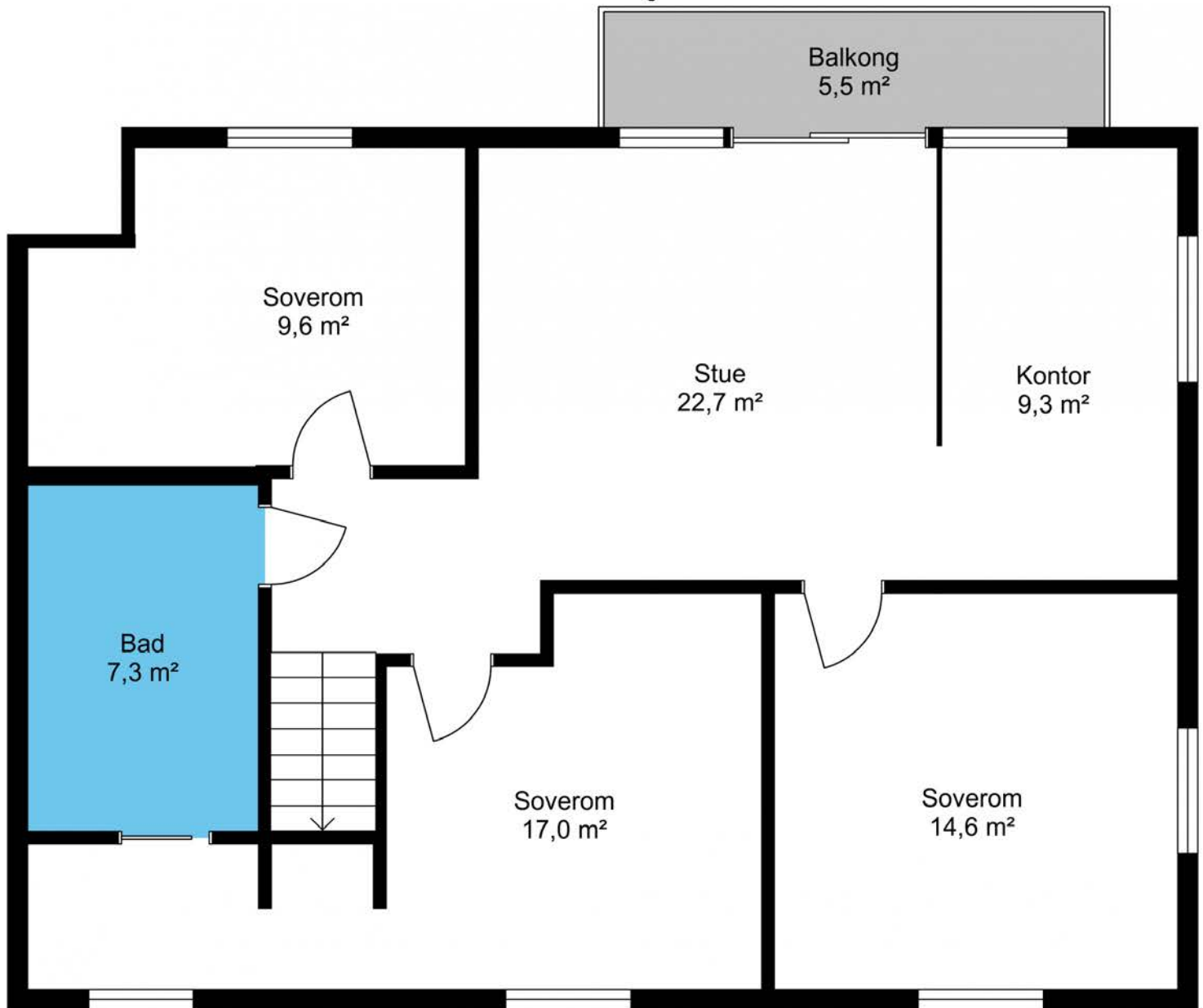






Halsenvegen 19

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal.

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.













Halsenvegen 19

Kjeller



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal.

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.







Vedlegg

Tilstandsrapport



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Halsenvegen 19
7504 STJØRDAL
5035/99/0/535/0/0

Rapportdato

13.01.2026

TG 0		0
TG 1		16
TG 2		14
TG 3		2
TG IU		4

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

Befaring utført den 26.10.2025 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 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

Det er den enkelte 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.



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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

HAUSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0



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 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0



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 befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Halsenvegen 19 , 7504, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/99/0/535/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2011

Tomt: 670.80 m²

Hjemmelshaver(e): Kirsti Bekken, Øystein Richard Flatval-Larsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt grunnmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med lakkerte stålplater. Vinduer er gjennomgående med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. 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:

Boligen er vesentlig ombygd i 2010/11 i den grad at det kommunen regner det som nybygg. Kun mindre deler av opprinnelig grunnmur gjenstår. Det vil si at utover noen deler av fundamenter er øvrig bygningsmasse fra 2010/11.

Øvrig informasjon om oppdraget

Taktekking og renner er vurdert fra bakkenivå i denne rapporten da det ikke var etablert sikker adkomst til disse bygningsdelene på befaring. Det medfølger at det kan være skader/avvik det ikke var grunnlag for å avdekke fra bakkenivå og det anbefales at det utføres en kontroll på selve taket når mulig.

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0



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.

Kjeller			
BRA-i 52 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Bolg: gang, vaskerom, bod. Utleiedel: stue/kjøkken, bad	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
1.etasje			
BRA-i 99 m ²	BRA-e 66 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 57 m ²
Beskrivelse av BRA-i Éntre/gang, bad, 2 stk soverom, stue og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Garasje, vinterhage og lekestue	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasser
2.etasje			
BRA-i 84 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 5 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, 2stk soverom, kontor og stue	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

Sum areal			
BRA-i 235 m ²	BRA-e 66 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 62 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 301 m ²			

Merknader om areal: Fordeling mellom P og S rom er følgende: Kjeller: P-Rom: 47 m² / S-Rom: 6 m² 1.etg: P-Rom: 99 m² / S-Rom: 0 m² 2.etg: P-Rom: 84 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. 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.

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0



Oppsummert

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

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

Drenering: Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig og det gjøres ikke målinger med forhøyde fuktverdier på befaringen. TG2: Ikke tilstrekkelig fall på terreng rundt bolig. Manglende toppliste eller pussing av toppliste mot grunnmur.

Rom under terreng: Rom i underetasjen er igjennkledde med plateslåtte vegger. Ved hulltaking ble det ikke avdekket tegn til fukt på tidspunktet for befaringen. Det er brukt forhudningspapp på vegger mot terreng, denne er montert på varm side av isolasjonen noe som avviker fra monteringsanvisningen (ufagmessig utførelse). Det er ikke synlig noe kapillærbrytende sjikt mellom såle/grunnmur og treverket i utlektingen. Tiltak anbefales.

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: Utvendig kledning består av liggende/stående trekledning. Ingen skader avdekket ved visuell kontroll. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold. Det ble ikke utført åpning av ytterveggen på befaringen. Det registreres i hovedsak bruk av musebånd, men det er også mindre områder dette mangler. Maksimal åpning: 3–4 mm (ingen steder større enn 5 mm). Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger da det kun luftes via spalte som som dannes av påbordet i kledningen. Luftespalte anbefales minst 23 mm for trekledning. Det er horisontale lekter bak kledningen uten luftelekter. Dette kan føre til at vann som trenger inn bak kledningen (slagregn, kondens, smeltevann) renner ikke ned og ut og kan evt resultere i råteangrep i lektene og/eller fuktskader i kledning og/eller vindsperre. Det anbefales ytterligere undersøkelser spesielt i underkant og rundt vinduer.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerkt skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Det er fuktskader på omrammingsbord i underkant av vinduer på balkong i 2.etg. Når kledningen (ytterpanelene) ligger for tett mot vindusbeslaget, balkong eller terreng, er det et vanlig byggeproblem som kan føre til fuktskader, råte eller flassing av maling. Det gjelder også øvrige vinduer på boligen. Det mangler besalg i underkant av kjellervinduer og det er ikke etablert fall bort fra vinduer på betongen. Kan føre til at vann blir liggende rundt vinduer og kan føre til skade over tid.

Balkong: Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Terrassebord ligger tett/uten spalte slik at vann ikke vil renne unna og vil således forkorte levetiden på dekket. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bad, 1.etg, hoveddel - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall på gulv i våtrom.

Bad, 1.etg, hoveddel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket. Toalettet mangler dreksåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget susterne er at det etableres en såkalt dreksåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Bad, 2.etg, hoveddel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det ble ved visuell kontroll observert misfarging/svertesopp/mugg på rupanel på vegg mot dusjonen, ytterligere undersøkelser anbefales.

Bad, utleiedel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bad, utleiedel - 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. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det registreres manglende drencplate på susternekkasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget susterne er at det etableres en såkalt drencåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging.

Vaskerom: Vaskerommet fremstår i bruksmessig stand. Det er flis på gulv og sokkelflis langs vegg. Det etablert sluk i gulvet og det observeres bruk av membran og slukmansjett ved visuell kontroll i sluk. Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp og utslagsvask. Det bemerkes at det er brukt MDF-plater på vegg ved utslagsvask og at det er flere avvik på disse platene rundt vasken og i området under. Disse bør skifte og en ytterligere kontroll bør utføre mtp på evt annen årsak enn innvendig bruksvann som årsak til avvikene. Ved fuktsøk på overflatene gjøres det ikke målinger på forhøyde fuktverdier.

Kjøkken, utleiedel : Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. 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. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

Redskapskapsel: Enkel isolert konstruksjon. Det er fuktmerker på innsiden av huset i hjørner og det vil være behov for utskifting av enkeltbord og trolig utvendig behandling for å utbedre årsak til lekkasje.

2

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Terrasse ved inngang : Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Det er krav om rekkverk på terrasser ol. med høyde over 50cm eller mer over bakkenivå.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad, 2.etg, hoveddel - Totalvurdering av overflater: Ingen skader utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall på gulv i våtrom. Dersom man ikke kan forlenge membranen som allerede er etablert for å oppnå tilstrekkelig høydeforskjell vil det som regel kreves en full renovering for å få rettet avviket.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad, 1.etg, hoveddel - Totalvurdering av fuktsøk: Fuktsøk ikke utført, dette er i utgangspunktet en tilleggsundersøkelse dersom hulltaking ikke er mulig. For bad som er i daglig bruk vil det alltid være mer eller mindre fukt i fliser, fliselim, fuger og påstøp i våtsone, på "riktig" side av membran. Fuktsøk i våtsonen på flislagte bad vil derfor normalt si lite eller ingenting om evt. fuktproblematikk.

Bad, 2.etg, hoveddel - Totalvurdering av fuktsøk: Fuktsøk ikke utført, dette er i utgangspunktet en tilleggsundersøkelse dersom hulltaking ikke er mulig. For bad som er i daglig bruk vil det alltid være mer eller mindre fukt i fliser, fliselim, fuger og påstøp i våtsone, på "riktig" side av membran. Fuktsøk i våtsonen på flislagte bad vil derfor normalt si lite eller ingenting om evt. fuktproblematikk.

Bad, utleiedel - Totalvurdering av fuktsøk: Ikke utført pga plassering av dusjkabinett hindret søk i relevant område.

Piper / ildsteder: 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.

1

Dokumentasjon

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. Dokumentasjon foreligger i form av kvitteringer/arbeidsbeskrivelse fra utførende firma.

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?

28.10.2025

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 26.03.2010 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 31.05.2011

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

Ja

Kommentar:

Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold er plassert mer enn 1m over gulv. Ved avstand over 1m må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv under vindu.

Pga montert solskjerming kan ikke vinduer i kjeller for rømning åpnes tilstrekkelig. Disse anbefales da fjernet/endret slik at tilstrekkelig åpning opprettholdes.

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

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmuren er innvendig plateslått og utvendig pusset. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

I forbindelse med ombygging opplyser selger at det er lagt ny drenering rundt boligen.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Ja

Kommentar:

Selger informerer at det foreligger arbeidsbeskrivelse/kvittering fra utførende.

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Ja

Kommentar:

Det er synlig grunnmursplast og topplst.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Det er tilnærmet flatt terreng rundt boligen.

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

Terreng rundt byggverk må 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.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Takvann er ført i nedløpsrør som er koblet på drenssystem rundt bolig.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig og det gjøres ikke målinger med forhøyde fuktverdier på befaringen.

TG2:

Ikke tilstrekkelig fall på terreng rundt bolig.

Manglende topplst eller pussing av topplst mot grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Topplst er ikke pusset inn i/mot grunnmur og deler av grunnmursplast mangler topplst under kjellervindu.

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.

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

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?

Ja

Kommentar:

Vegger er lektet ut 50mm og isolert.

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

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

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking med fuktmåling i kjellerleilighet. Det ble ikke påvist forhøyde fuktverdier på befaringen.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Naturlig ventilert.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Rom i underetasjen er igjennkledde med plateslåtte vegger. Ved hulltaking ble det ikke avdekket tegn til fukt på tidspunktet for befaringen.

Det er brukt forhudningspapp på vegger mot terreng, denne er montert på varm side av isolasjonen noe som avviker fra monteringsanvisningen(ufagmessig utførelse).

Det er ikke synlig noe kapillærbrytende sjikt mellom såle/grunnmur og treverket i utlektingen.

Tiltak anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Feil plassering av forhudningspapp gjør at det kan oppstå kondens mellom grunnmur og utlektet vegg som kan føre til fukt-/råteskader.

Manglende kapillærbrytende sjikt mellom treverk og betong, formålet er å hindrer fukt fra å trekke opp fra betongen og inn i treverket ved kapillær oppsuging. Dette er svært viktig i konstruksjoner der tre møter betong, fordi betong alltid inneholder en viss mengde restfukt – og treverk er sårbart for råte, mugg og deformasjon hvis det står i kontakt med fuktig materiale over tid.

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon 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:

Yttervegger/kledning er fra ombygging 2010/11.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Utvendig kledning består av liggende/stående trekledning. Ingen skader avdekket ved visuell kontroll. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold. Det ble ikke utført åpning av ytterveggen på befaringen.

Det registreres i hovedsak bruk av musebånd, men det er også mindre områder dette mangler. Maksimal åpning: 3–4 mm (ingen steder større enn 5 mm).

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger da det kun luftes via spalte som som dannes av påbordet i kledningen. Luftespalte anbefales minst 23 mm for trekledning.

Det er horisontale lekter bak kledningen uten luftelekter. Dette kan føre til at vann som trenger inn bak kledningen (slagregn, kondens, smeltevann) renner ikke ned og ut og kan evt resultere i råteangrep i lektene og/eller fuktskader i kledning og/eller vindsperre.

Det anbefales ytterligere undersøkelser spesielt i underkant og rundt vinduer.

Levetid:

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

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

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

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinder er fra ombygging, 2010/11.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm.

Det er fuktskader på omrammingsbord i underkant av vinduer på balkong i 2.etg. Når kledningen (ytterpanelene) ligger for tett mot vindusbeslaget, balkong eller terreng, er det et vanlig byggeproblem som kan føre til fuktskader, råte eller flassing av maling. Det gjelder også øvrige vinduer på boligen.

Det mangler beslag i underkant av kjellervinduer og det er ikke etablert fall bort fra vinduer på betongen. Kan føre til at vann blir liggende rundt vinduer og kan føre til skade over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Min. 5–10 mm klaring mellom nedre kant av kledning og beslag.

Montering av beslag i underkant av kjellervinduer.

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

Type:

Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk er 95cm høyt.

Er balkongen/terrassen/plattinger dekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

Terrassebord ligger tett/uten spalte slik at vann ikke vil renne unna og vil således forkorte levetiden på dekket.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 100cm over dekket.

Etablering av spalter mellom terrassebord for bedre drenering.

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HAUSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

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

Type:

Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

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

Type:

Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Det er krav om rekkverk på terrasser ol. med høyde over 50cm eller mer over bakkenivå.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det må etableres rekkverk på minimum 100cm over terrassen.

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

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

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

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?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

Visuelt via loftsluke.

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

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.

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:

Taktekking er fra ombygging 2010/11

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Lakkerte stålplater

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taket er tekket med lakkerte stålplater.

Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert.

Det bemerkes at taket ble kontrollert fra bakkenivå og vurderinger er i hovedsak gjort på bakgrunn av type materialer og alder. En ytterlig undersøkelse på selve taket er alltid å anbefale.

Levetid:

⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

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

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

- ⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- ⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.
- ⚠ Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

-

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

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 måles ca 5mm fall totalt.

Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Det registreres tilnærmet flatt fall på baderomsgulvet utenfor dusjsonen.

Det er lokalt fall på ca 10mm pr meter inne o dusjsonen.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall 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 baderomspanel er 10-20 år.

HALESENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

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 plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Toalettet mangler drengsøpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt drengsøpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sistene har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

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.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via sjakt som går ned til vaskerom.

Sanitærutstyr:

Dusjnise med dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Vegghengt toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

HAALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

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 

Kommentar:

Fuktsøk ikke utført, dette er i utgangspunktet en tilleggsundersøkelse dersom hulltaking ikke er mulig. For bad som er i daglig bruk vil det alltid være mer eller mindre fukt i fliser, fliselim, fuger og påstøp i våtsone, på "riktig" side av membran. Fuktsøk i våtsonen på flislagte bad vil derfor normalt si lite eller ingenting om evt. fuktproblematikk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

-

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

-

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

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 registreres tilnærmet flatt fall.

Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk, det er svakt fall bort fra dusjone og mot garderobesrom på baderomsgulvet utenfor dusjsonen.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall på gulv og kan evt føre til skader på omliggende konstruksjon.

Totalvurdering av overflater

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

Kommentar:

Ingen skader utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall på gulv i våtrom.

Dersom man ikke kan forlenge membranen som allerede er etablert for å oppnå tilstrekkelig høydeforskjell vil det som regel kreves en full renovering for å få rettet avviket.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

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



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

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 dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Det ble ved visuell kontroll observert misfarging/svertesopp/mugg på rupanel på vegg mot dusjsonen, ytterligere undersøkelser anbefales.

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.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via sjakt som går ned til vaskerom.

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

Sanitærutstyr:

Dusjnise med dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Vegghengt toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

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

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

! Antatt normal levetid for plastrør 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.

Det ble ved visuell kontroll observert misfarging og spor etter sopp/mugg på rupanel på vegg mot dusjsonen. Ved måling med hammerelektrode ble ingen forhøyede fuktverdier påvist på befaringsdagen.

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 

Kommentar:

Fuktsøk ikke utført, dette er i utgangspunktet en tilleggsundersøkelse dersom hulltaking ikke er mulig. For bad som er i daglig bruk vil det alltid være mer eller mindre fukt i fliser, fliselim, fuger og påstøp i våtsone, på "riktig" side av membran. Fuktsøk i våtsonen på flislagte bad vil derfor normalt si lite eller ingenting om evt. fuktproblematikk.

HAUSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

Bilde



Misfarging på rupanel mot dusjsone på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Pga visuelle observasjoner ved hulltaking mot bad anbefales det jevnlig kontroll med situasjonen og evt tiltak må påregnes ved negativ utvikling.

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

-

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

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 dusjkabinett. Det er registrert ca 10mm fall. Med oppbrett ved terskel blir totalthøyden over 25mm som er minimumskravet.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Ikke kontrollert.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Innredning med servant, Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

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.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Det registreres manglende dreneringsplate på susternekkasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget susterne er at det etableres en såkalt dreneringsåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging.

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

! Antatt normal levetid for plastrør 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?

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 IU 

Kommentar:

Ikke utført pga plassering av dusjkabinett hindret søk i relevant område.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

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

Type pipe:

Isolert stålpiper

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

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 feierevesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

HALENEVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

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)?

Ja

Kommentar:

Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn, samt håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp**Kommentar:**

Innvendige trapp i åpen utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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



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

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)?

Ja

Kommentar:

Lukket utførelse med håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommet fremstår i bruksmessig stand. Det er flis på gulv og sokkelflis langs vegg. Det etablert sluk i gulvet og det observeres bruk av membran og slukmansjett ved visuell kontroll i sluk. Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp og utslagsvask.

Det bemerkes at det er brukt MDF-plater på vegg ved utslagsvask og at det er flere avvik på disse platene rund vasken og i området under. Disse bør skifte og en ytterligere kontroll bør utføre mtp på evt annen årsak enn innvendig bruksvann som årsak til avvikene. Ved fuktsøk på overflatene gjøres det ikke målinger på forhøyde fuktverdier.

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

Totalvurdering

Kommentar:

Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

Det bemerkes noe knirk i parketten og noe oppsprekking i listfrie overganger i hjørner og mellom vegg/tak.

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

Kommentar:

-

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Malte heltre skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, Ventilator, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platedopp/komfyr. De samme reglene gjelder fritidsboliger.

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

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.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 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 heltre benkeplate.

Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

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.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder fritidsboliger.

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

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.

Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

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.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

-

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vannbåren varme

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Kaldloft

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

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

Innvendig stoppekran er plassert på vaskerom i kjeller. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Sentralt/mechanisk avtrekk over stekesone.

Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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 i kjelleren.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Kommentar:

Det r

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet for installasjon i bolig.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Det ble observert åpen elektrisk leder på bad i 2.etg og må utbedres umiddelbart. En åpen eller skadet leder kan føre til strømgjennomgang (livsfare) ved berøring.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er 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.

TG3: Ta kontakt med godkjent elektriker for utbedring av overnevnte avvik på bad.

Kostnad under 10 000,-

HALESENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

Åpen leder på bad



Avvik bad 2.etg

28

Garasje

TG 1



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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Støpt plate på mark og ringmur. Stående kledning og takteking med lakkert stålplater. Garasje fremstår i god stand med normal brukslitasje, kun behov for normalt periodisk vedlikehold.

HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

29

Vinterhage

TG 1



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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Polert betonggulv med varme i gulv. Stående/liggende panel på vegger og større del av vegger er med skyvedører/vinduer. Tak tekket med plater av kanalplast. Fremstår i god stand og kun med behov for normalt periodisk vedlikehold.

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:

Enkel uisolert konstruksjon. Det er fuktmerker på innsiden av huset i hjørner og det vil være behov for utskifting av enkeltbord og trolig utvendig behandling for å utbedre årsak til lekkasje.



Fastsetting av tilstandsgrad

Tilstandsgrad 0

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

Tilstandsgrad 1

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

Tilstandsgrad 2

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

Tilstandsgrad 3

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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

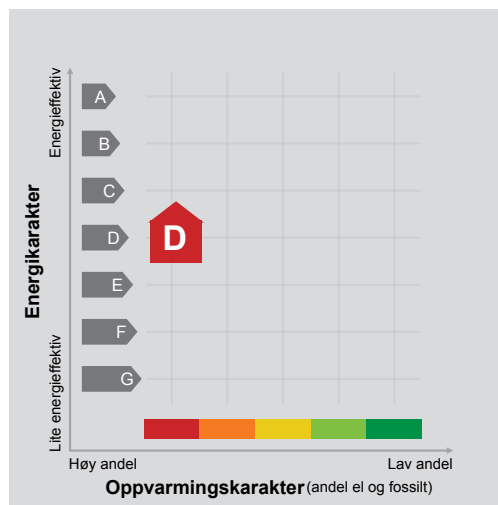
HALSENVEGEN 19 - 5035/99/0/535/0/0

Energiattest

ENERGIATTEST



Adresse	Halsenvegen 19
Postnummer	7504
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	535
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185366030
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188342
Dato	09.11.2025



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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Bruk varmtvann fornuftig

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Slå el.apparater helt av

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

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:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	235
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Selgers egenerklæring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kirsti Bekken

Øystein Richard Flatval-Larsen

Boligen

Halsenvegen 19

7504 Stjørdal

5035-99/535/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2010
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Murer Per Bjørnås

Beskrivelse av arbeidet: Støpt såle til garage

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Elektriker 1

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrikerarbeid i garage inkl. montering av ladestasjon til El. bil

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av garage

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Johan Larem

Beskrivelse av arbeidet: Masse ble byttet ut, det ble lagt ny drenering og vorteplast på utvendig mur og ny drenerende masse (singel) Drenering er koblet til kommunalt nett.(overvann)

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Hele boligen med unntak av den del som er under inngangsparti.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Oppdaget tilfeller med sølvkre, begrenset antall, har feller oppe for å avdekke individ. Begrenset funn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Har feller liggende for å unngå flere tilfeller.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Elektriker 1

Beskrivelse av arbeidet: All elektrisk arbeid i forbindelse med nybygg

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Hybel med egen inngang i kjeller.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Eierandel 1/20 del i lekeplass foran eiendom.

Kommunal info



STJØRDAL RØRLEGGERSERVICE AS
Bangvegen 298
7514 STJØRDAL

Deres ref

Vår ref
2025/8436-9

Saksbehandler
Noah Bao Olaisen Wik

Dato
19.11.2025

Godkjenning - Ferdigattest - 99/535 - Halsenvegen 19

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd utstedes det ferdigattest for riving og oppføring av nybygg på eiendommen 99/ 535, Halsenvegen 19, 7504 Stjørdal.

Saksopplysninger

Søknad om ferdigattest for riving og nybygg etter plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd ble mottatt 28.10.2025.

Ferdigattesten gjelder for

Tiltakshaver: Kirsti Bekken

Adresse: Halsenvegen 19, 7504 Stjørdal

Eiendom: 99/535

Byggetiltak:

- Riving av eksisterende bolig
- Oppføring av nybygg

Midlertidig brukstillatelse ble gitt i sak 2010/3150.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket.

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

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

Klage

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

– et godt valg for framtida

Stjørdal kommune
Kjøpmannsgata 9
7500 STJØRDAL

Besøksadresse:
Kjøpmannsgata 9
7500 STJØRDAL

Org.nr.:
927156520

[Sikker digital forsendelse
www.stjordan.kommune.no](https://www.stjordan.kommune.no)

Med hilsen

Marit Kristine Pedersen
fagansvarlig byggesak

Noah Bao Olaisen Wik
byggesaksrådgiver
45733575

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

Kopi til:

KIRSTI BEKKEN

Halsenvegen 19

7504

STJØRDAL



KIRSTI BEKKEN
Halsenvegen 19
7504 STJØRDAL

Deres ref

Vår ref
2025/9493-5

Saksbehandler
Noah Bao Olaisen Wik

Dato
11.12.2025

Godkjenning - Søknad uten ansvarsrett - 99/535 - Halsenvegen 19

Vedtak

Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d, jf. § 20-4 bokstav a.

Plassering

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

- Plan kjeller Halsenveien 19 Bruksendring.pdf

Saksopplysninger

Kommunen viser til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Søknaden ble mottatt 03.12.2025.

Søknaden gjelder

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Planstatus

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplanen Stjørdal sentrum 1963-planen, planID 1-1963, vedtatt 28.12.1963.

Gjeldende reguleringsplan med planID 1-1963 overstyres av kommuneplanens arealdel, jf. KPA pkt. 1.1.3, da reguleringsplanen er listet opp i vedlegg 1 til kommuneplanens arealdel.

Eiendommen er avsatt til bolig med fortetningskategori BF2 i kommuneplanens arealdel for Stjørdal kommune 2013-2022, vedtatt 20.03.2014.

Nabovarsling

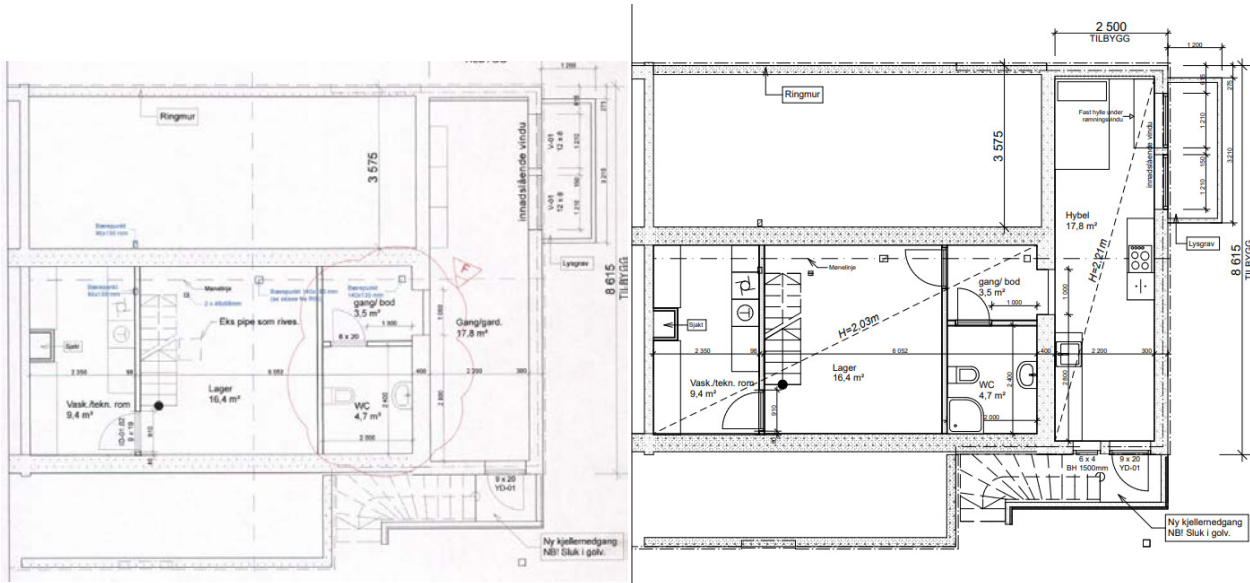
Tiltaket er ikke nabovarslet i tråd med plan- og bygningsloven § 21-3. Tiltaket vurderes ikke å berøre interessene til naboer eller gjenparter, og kan dermed unntas søknadsplikt jf. Pbl. § 21-3 andre ledd.

Vurdering

Det søkes om å bruke gangareal/garderobe i kjeller til hybel. Det er vist at hybelen har tilgang på hovedfunksjonene i en bolig. Det finnes intern forbindelse med hovedhus. Det er vist i plan at det finnes rømningsvei via lysgrav.

Tegningene viser at hybelen får takhøyde på 2,21 m. Ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er det krav om takhøyde på 2,2 m jf. Veiledning til TEK17 § 12-7 tredje ledd.

Det forutsettes at alle relevante krav til rom for varig opphold tilfredsstilles.



Før

Etter

Øvrige opplysninger

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

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

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

Gebyr

For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr, jf. [gebyrforskriften](#)

Samlet gebyr består av grunngebyr, saksbehandlingsgebyr, registreringsgebyr og eventuelle tilleggsgebyr.

For dette tiltaket følger gebyret av gebyrregulativet §§ 3-2 og 3-7-2.

Type gebyr	Beregningsenhet	Gebyr
Grunngebyr for søknadspliktige tiltak sendt inn på papir og e-post, § 3-2	Per søknad	2620 kr
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, § 3-7-2	Per tiltak	6 550 kr
Sum		9 170 kr

Det ilegges et gebyr på kr 9170. Faktura sendes tiltakshaver.

Tillatelsens varighet

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

Klageadgang

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

Med hilsen

Noah Bao Olaisen Wik
byggesaksrådgiver
45733575

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



STJØRDAL KOMMUNE

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

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

NO 939 958 851 MVA

Øystein Flatval- Larsen
Halsenv 19
7504 STJØRDAL

Deres ref:

Vår ref:
2013/3854-2
Bes oppgitt ved henvendelse.

Saksbehandler:
Ann Kristin Røkke

Dato:
3.7.2013

99/535 - Halsenvegen 19, 7504 Stjørdal - nybygg garasje - tillatelse til tiltak.

Saken er behandlet som vedtaksnr. 521/13 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Byggesakskontoret mottok den 25.6.2013 søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett i hht. plan- og bygningsloven § 20-2 om oppføring av garasje på eiendommen gnr 99 bnr 535.

Eiendommen omfattes av formingsbestemmelser for BF1-3, samt byggeområder som inngår i reguleringsplan for Stjørdalen bygningsdistrikt, stadfestet 1963. Formingsbestemmelser vedtatt 20.2.2006. Eiendommen ligger innenfor område BF2 og er en bebygd boligeiendom. Tillatt grad av utnyttning er inntil TU= 40 %.

Garasjen får et bebygd areal på 44 m² og et bruksareal på 40 m².

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

Vedtak:

Tiltaket er funnet i orden, og bygging kan igangsettes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2. Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde godkjennes i hht. fremlagte dokumentasjon i tiltaket, jfr. pbl. § 29-4.

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

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

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

postmottak@stjardal.kommune.no

www.stjardal.kommune.no

Gebyr for byggesaksbehandlingen:

Det skal betales gebyr for behandlingen av søknaden om tillatelse til tiltak og tilsyn. Gebyret fastsettes på grunnlag av kommunens gebyrregulativ.

På bakgrunn av gebyrregulativet er gebyret fastsatt på følgende måte:

Vedtak:

Det ilegges et gebyr på kr 1.765,-, jf gebyrregulativet pkt. 3.0.

Klage:

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

Vedtaketets gyldighet:

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

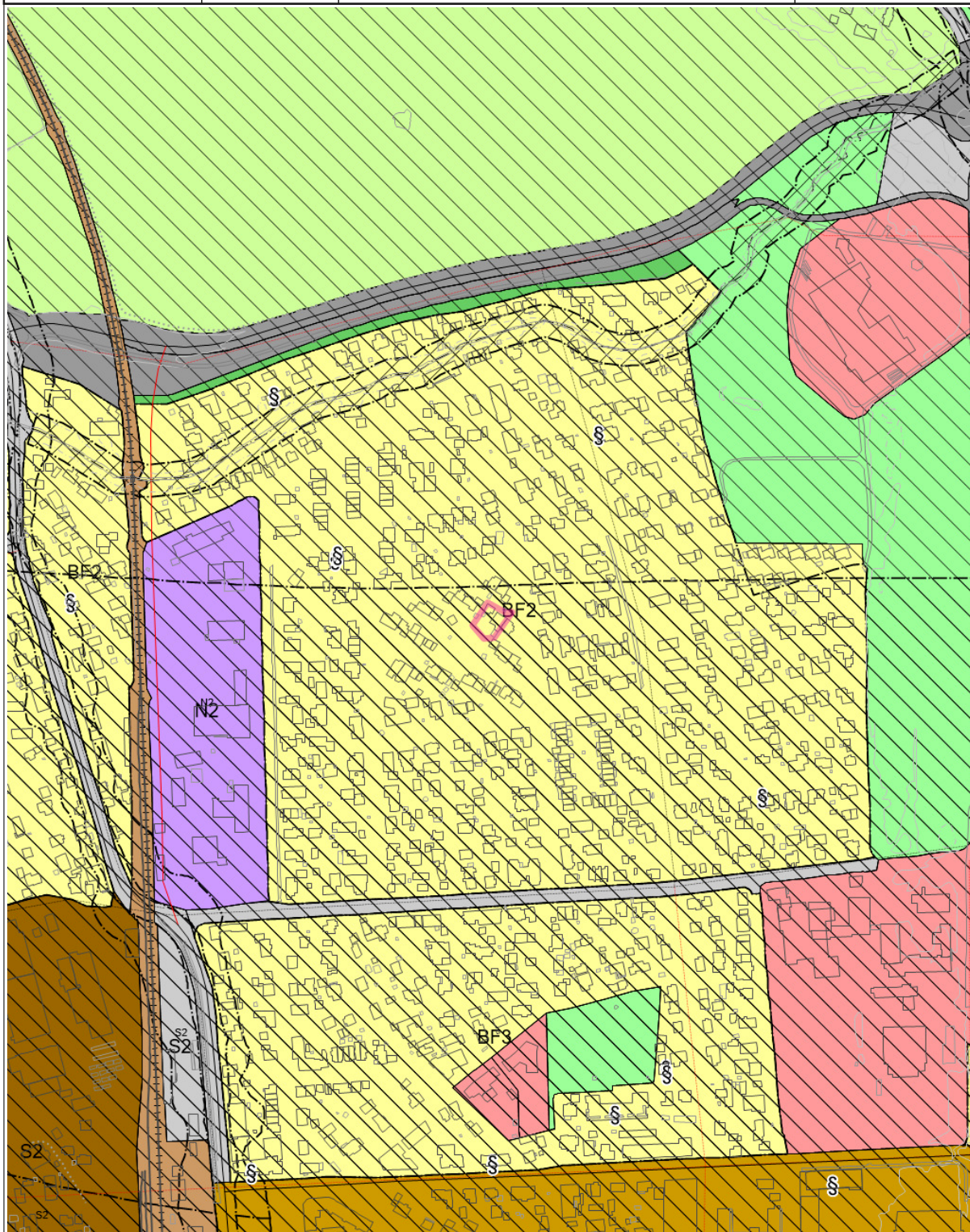
Med hilsen enhet arealforvaltning

Geir Aspenes
Leder arealforvaltning/sign

Ann Kristin Røkke
saksbehandler
74 83 35 00

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

 Stjørdal kommune	Utsnitt kommuneplan				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 99	Bnr: 535	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Halsenvegen 19 7504 STJØRDAL				
	Annen info:					



Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 TakoverbyggKant	 Jernbane
 Traktorveg midtlinje	 Udefinert bygning	 Bygning
 Kanal og grøft	 Gang- og sykkelveg	 Bru
 Elv	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 Innsjø	 Dispensasjon fra planregister	 Dispensasjon fra planregister
 KpOmråde - Gjeldende	 Byggegrense	 Midtlinje vassdrag
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Fremtidig	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Jernbane - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for gjennomføringssoner
 Grense for støysoner	 Hensyn grønnstruktur	 Omforming
 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	 Rød sone iht T-1442	 Gul sone iht T-1442
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Sentrumsformål - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 Næringsvirksbebyggelse - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
 Sentrumsformål - Fremtidig	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende	 Veg - Nåværende
 Bane - Nåværende	 Veg - Fremtidig	 Grønnstruktur - Nåværende
 Blå/grønnstruktur - Nåværende	 Friområde - Nåværende	 Park - Nåværende
 Grønnstruktur - Fremtidig	 Blå/grønnstruktur - Fremtidig	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 28.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	535	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Halsenvegen 19, 7504 STJØRDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 372,25 kr
Feiing	390,00 kr
Vann	5 774,75 kr
Sum	13 537,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann Fast Avg Gr 1	15%	1 stk	2950.44	1/1	0 %	2 950,44 kr
Kloakk Fast Avg Gr 1	15%	1 stk	3365.36	1/1	0 %	3 365,36 kr
Forventet forbruk Vann i år	15%	117 m3	16.79	1/1	0 %	1 964,43 kr
Forventet forbruk Kloakk i år	15%	117 m3	23.92	1/1	0 %	2 798,64 kr
Feiing hvert 4. år	0%	1 stk	429.00	1/1	0 %	429,00 kr
					Sum	11 507,87 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



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 eieendom (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.

Nabolagsprofil

Halsenvegen 19 - Nabolaget Stokkmoen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Evjevegen Linje 670	6 min 0.5 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	10 min 0.9 km
Trondheim Værnes	8 min

Skoler

Halsen barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Fossli skole (1-7 kl.) 456 elever, 23 klasser	20 min 1.6 km
Kvislabakken skole (1-7 kl.) 150 elever, 11 klasser	19 min 1.8 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	8 min 0.7 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	10 min 0.9 km
Aglo videregående skole 8 klasser	12 min 10.2 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Torgkvartalet parkeringskjeller ...	11 min
Recharge Shell Stjørdal	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

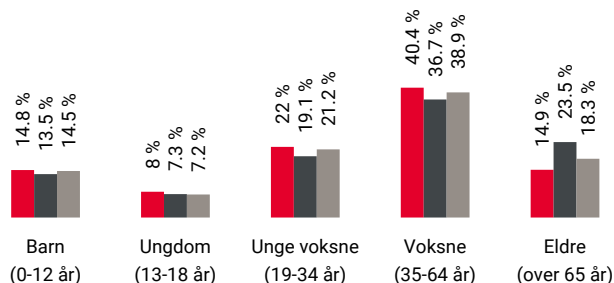
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stokkmoen	1 096	462
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Aglo barnehage Sentrum (1-5 år) 44 barn	4 min 0.4 km
Midtheim barnehage (1-5 år) 47 barn	6 min 0.6 km
Medbroen gårdsbarnehage (0-5 år) 79 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Mega Torgkvartalet	9 min
Rema 1000 Stjørdal Post i butikk	11 min 1 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. Sykkel



3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

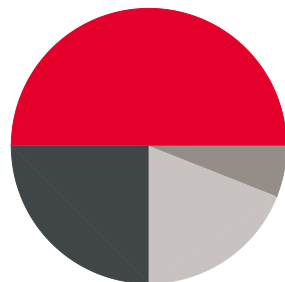
Flygata nærmiljøanlegg 2 min
Ballspill 0.2 km

Halsen barne- og ungdomsskole 7 min
Ballspill 0.6 km

Feel24 Stjørdal 9 min

Impulse Treningssenter Stjørdal 9 min

Boligmasse



■ 50% enebolig
■ 25% rekkehus
■ 6% blokk
■ 19% annet

«Rolig, stille område, bra for barn:))»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Torgkvartalet

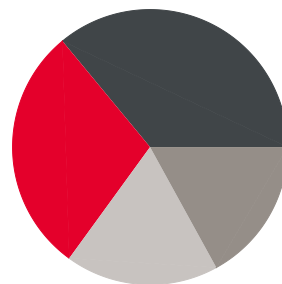
9 min



Boots apotek Torgkvartalet

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



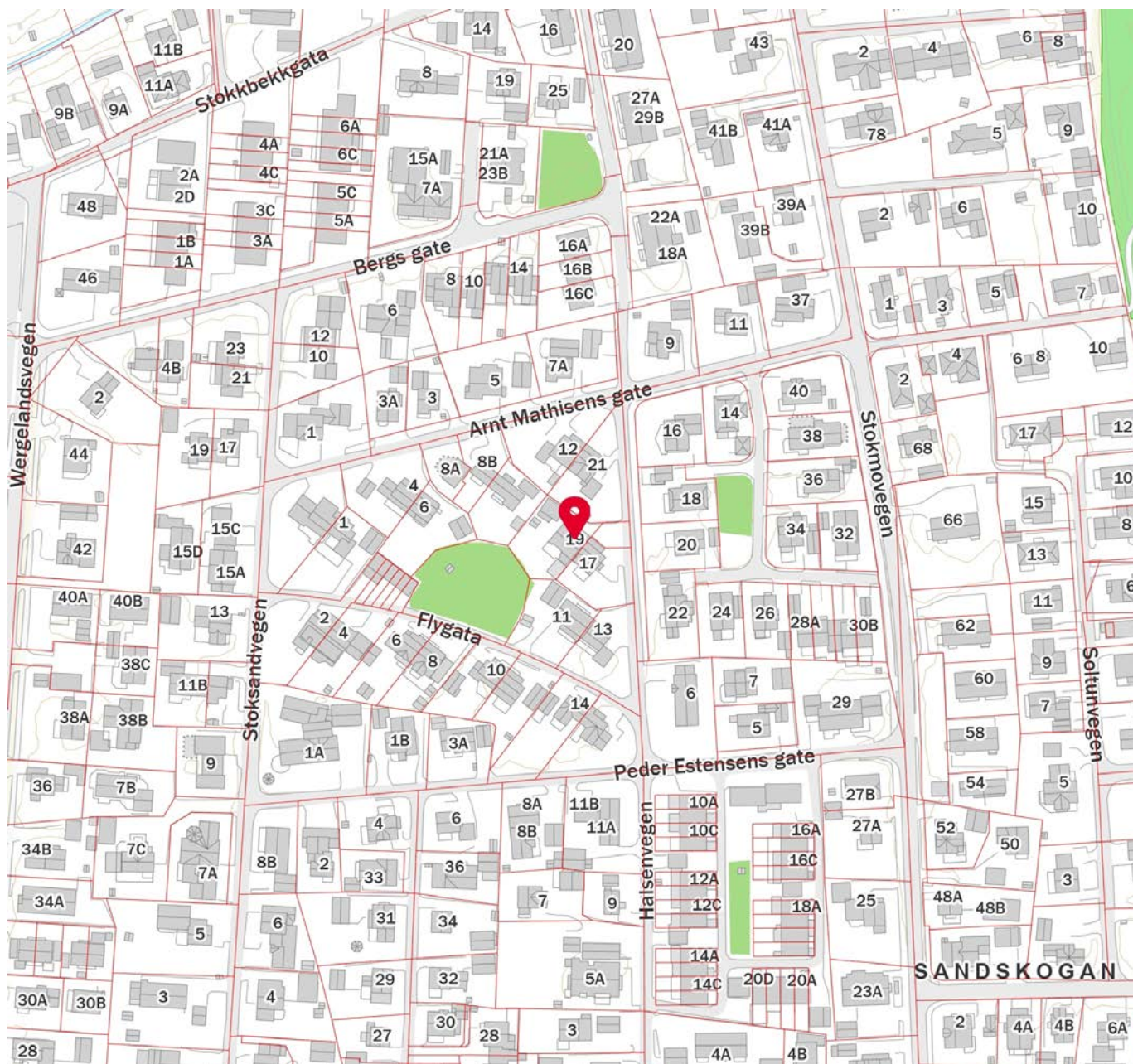
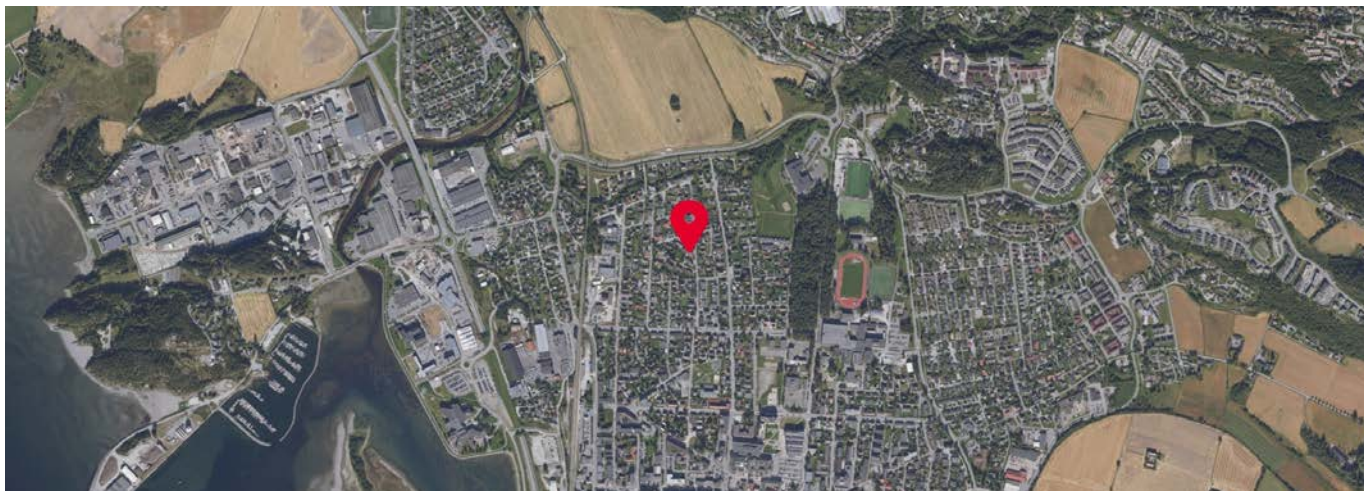
0%

44%

■ Stokkmoen
■ Stjørdal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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: Halsenvegen 19
7504 STJØRDAL

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