

**WEDØ
KAHN**

advokatfirma



Flott Bolig i idylliske omgivelser



Skiferåsen 4

Salgssum kr. 4.700.000,- + omk.

BRA: Ca. 182 m²

NØKKELINFORMASJON

Adresse:

Skiferåsen 4,

7509 Stjørdal

Prisantydning:

kr.4.700.000,-

Omkostninger:

Ca. kr.119.367,-

Totalpris inkl. omk.:

Ca. kr 4.819.367,-

BRA og BRA-i: 182 m²

se vedlagte
tilstandsrapport.

Byggeår ca.: 1982

Se vedlagte
tilstandsrapport og info
fra kommunen.

Gnr: 94

Bnr: 123

Kommune: Stjørdal
(5035)



INNHold:

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

BILDEPRESENTASJON

GENERELL INFORMASJON

VIKTIG INFORMASJON OM TVANGSSALGSPROSESSEN

SE EGET VEDLEGG SHEFTE

BUDSKJEMA TVANGSSALG



Megler:

Asle Alsethaug

Advokat MNA og Eiendomsmegler

Mobil: 988 80 984

e-post: aa@adwk.no

www.adwk.no

WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS

BESKRIVELSE

Medhjelper/megler	Advokat og Eiendomsmegler Asle Alsethaug M.N.E.F Tlf 988 80 984 / aa@adwk.no
Firma	WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS org.nr. 914 906 423
Forretningsadresse	Kjøpmannsgata 52, 2.etg. Trondheim. Avdeling Stjørdal og Selbu.
Hjemmelshaver / selger	Tvangssalg v /Trøndelag tingrett
Oppdragsnummer	3306
Adresse	Skiferåsen 4, 7509 Stjørdal kommune.
Type eiendom	Bolig.
Tomt	Eiet tomt. Ca. 707.1 m ² (opplysninger hentet i fra tilstandsrapport, samt Stjørdal kommune).
Byggeår	Se vedlagte tilstandsrapport og info fra kommunen.
Betegnelse	Stjørdal (5035), gnr. 94 og bnr. 123
Arealer	Se vedlagte informasjon.
Type kjøp	Tvangssalg – Oppløsning av sameie.
Forsikring m.m.	Kjøper er ansvarlig for å tegne de nødvendige forsikringer.
Ligningsverdi	Ikke kontrollert av medhjelper.

Reguleringsforhold m.m.	Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.
Byggemåte	Se vedlagte tilstandsrapport.
Parkering	På egen tomt.
Vei, vann, kloakk, el og pipe	<u>Vann og avløp</u> : Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. (opplysninger fra Stjørdal kommune). <u>Vei, el og pipe</u> : ikke kontrollert. Dette er byders/kjøpers ansvar og risiko.
Andre avgifter	Byder/kjøper må være forberedt på at det kan tilkomme andre avgifter og kostnader som megler/medhjelper ikke er blitt kjent med. Dette vil vær byder/kjøpers ansvar og risiko.
Renovasjon	Se vedlagte dokumentasjon fra Innherred Renovasjon.
Kommunale avgifter	Se vedlagte informasjon fra Stjørdal kommune.
Heftelser som kjøper bl.a. vil være ansvarlig for	Heftelser som ikke er direkte pengeheftelser og som fremgår av grunnboken. Kommunen har legalpant. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f. eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk etc. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon om hva som er tinglyst av rettigheter og forpliktelser på eiendommen. Se alle vedleggene som følger denne salgsoppgaven. Dette er vedlegg som interessenter må gjøre seg kjent med før man inngir bud eller inngår en bindende avtale, da dette er et TVANGSSALG.

Oppvarming	EL.
Energiklasse	Ikke kontrollert.
Innhold	1.Etasje: Vindfang, gang 1, stue, kjøkken, spisestue, bad, gang 2, WC og 3 soverom. Kjeller: Kjellerstue, gang/lekerom, 3 boder og vaskerom. Opplysninger er hentet ifra tilstandsrapporten som ligger vedlagt.
Rengjort/inventar	Boligen og eiendommen blir i utgangspunktet ikke ryddet eller rengjort. Inventar/løsøre som befinner seg i boligen og på eiendommen blir i utgangspunktet fjernet av eier, men kan også bli byder/kjøper sitt ansvar og risiko i sin helhet. Snakk med medhjelper.
Beliggenhet	Eiendommen ligger i Stjørdal kommune.
Prisantydning	Kr. 4.700.000,-*
Omkostninger*	Beregnete omkostninger ved salg til prisantydning: - 2.5% av kjøpesummen kr 117.500,- - Tinglysingsgebyr for skjøte kr 545,- - Tinglysingsgebyr pr. pantedokument kr 545,- - Grunnboksutskrift kr 777,- ----- -Totale omk: kr 119.367,-
Totalpris*	Ca. kr 4.819.367,- ved salg til prisantydning. Det tas forbehold om endringer av avgifter, omkostninger og gebyrer ved tinglysning av flere pantedokumenter e.l.
Visning	Etter avtale med megler.
Oppgjørsdag	Kjøpesummen skal betales pr. overtakelsesdag, som er 3 -tre- måneder fra den dag medhjelper forelegger budet m. m for rettighetshaverne og Namsretten for stadfestelse. Betalingsplikt inntre likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdag, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 10% rente p.a. Øvrig forsinkelse med betalingen av kjøpesummen betales med vanlig 12% forsinkelsesrente. Les vedlagt informasjon om tvangssalg.

Eierskifteforsikring	Det er ikke tegnet eierskifteforsikring, da dette er et tvangssalg.
Viktig informasjon	Se alle vedlegg som ligger vedlagt denne salgsoppgave og informasjon om TVANGSSALGET.
Spesielle bestemmelser:	<p>Eiendommen og bygningene kan ha vesentlige feil, mangler og avvik av enhver art (offentlig og privatrettslige). El og pipe er ikke kontrollert av megler/medhjelper. Det kan også tilkomme byder/kjøper andre utgifter og kostnader (årlig) til eiendommen og bygningens bruk som ikke er blitt avdekket og kontrollert av medhjelper. Dette er byder/kjøpers ansvar og risiko i sin helhet.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. 2. Er det uoverensstemmelser mellom den informasjonen som er skrevet direkte i selve salgsoppgaven og de vedlagte dokumentene, som eksempel våtromsrapport, opplysninger fra kommunen, opplysninger gitt av medhjelper, informasjon fra styret etc., er det de vedlagte vedleggene som har høyest prioritet og gjelder. 3. Da dette er et TVANGSSALG oppfordres interessenter særskilt til å gå igjennom eiendommen med bygningskyndige og sette seg grundig inn i de nødvendige opplysninger som følger vedlagt denne TVANGSSALGSOPPGAVEN, før de gir inn et bud eller inngår en bindende avtale. Endelig bør interessenter innhente den nødvendige kompetanse før de gir inn et bud eller inngår en bindende avtale. 4. Ved tvangssalg selges eiendommen / boligen slik den står uten ytterligere rengjøring, vasking eller rydding. Dette er byder/kjøpers ansvar og risiko i sin helhet. 5. ALLE vedlegg til denne salgsoppgaven som omhandler informasjon om prosessen i TVANGSSALGET må byder/kjøper lese og sette seg grundig inn i, før man gir et bud eller inngår en bindende avtale.
Avhendingsloven:	Da dette er et TVANGSSALG kommer ikke avhendingsloven til anvendelse. Dette innebærer at avhendingslovens bestemmelser om kjøpers reklamasjonsrett på feil og mangler, fravikes til ugunst for kjøper.

- Tinglysning av skjøte:** Les vedlagt informasjon om tvangssalg. Byder/kjøper har ansvaret i forhold til å avklare med kommunen om egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dette må byder/kjøper ha avklart med kommunen og sendt inn dokumentet til statens kartverk senest 1 uke før oppgjørsdag.
- Budgivning:** Les vedlagt informasjon om tvangssalg.
- Hvitvasking:** WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS er underlagt lov om hvitvasking.
- Honorar:** Forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 04.12.1992 nr. 895.
- TVANGSSALG** Tvangssalget gjennomføres etter bestemmelsene i kapittel 11 avsnitt II og III så langt det passer. Som følge av tvfbl. § 12-7 kommer ikke § 11-39 til § 11-42 til anvendelse. En vedtektsbestemt forkjøpsrett etter borettslagsloven som p.t. ikke er trådt i kraft, kan først gjøres gjeldende etter at stadfestelsen er blitt rettskraftig, se tvfbl. § 11-23 og borettslagsloven § 4-13. Ved salg gjennom medhjelper er fristen etter tvfbl. § 11-26 første ledd første punktum tre uker, jf. tvfbl. § 11-29 tredje ledd.
- ALLE vedlegg til denne salgsoppgaven som omhandler informasjon om prosessen i TVANGSSALGET må byder/kjøper lese, og sette seg grundig inn i før man legger inn et bud.



BILDEPRESENTASJON

EIENDOMMEN



INNVEDIGE BILDER





VIKTIG INFORMASJON OM BOLIGEN:



MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	94	Bruksnr:	123	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Skiferåsen 4, 7509 STJØRDAL						
Dato:	13.04.2026	Målernummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	05.05.2015	
Merknader:		

TENSIO TN

Fakturaadresse: Postboks 456 Alnabu - 0614 Oslo
Postadresse: Postboks 2551 - NO 7736 Steinkjer
Besøksadresse: Sjøfartsgata 3 - 7714 Steinkjer

Telefon: +47 74 12 15 00 • Org.nr.: 988 807 648
Nettsted: tensio.no • E-post: firmapost.tn@tensio.no

Stjørdal kommune

Samfunn
Postboks 133
7501 Stjørdal

MEGLEROPPLYSNINGER**Kommunale avgifter og gebyrer .**

Gnr.:	94
Bnr.:	123
Fnr.:	0
Snr.:	0

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp, og betaler for 1 boenhet over 75 m2
Fakturert frem til 30.06.2026

Restanse pr. 17.04.2026:**kr 9126,49 med forfall 20.04.2026**

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5035	94	123	0	0

Adresse	Eier
Skiferåsen 4, 7509 STJØRDAL	

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs- tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	<input checked="" type="checkbox"/>			4		
Slamanlegg	<input type="checkbox"/>					
Samarbeid		<input type="checkbox"/>				
Hjemmekompostering		<HJKP>				
Alternativ behandling		<input type="checkbox"/>				
Veikantdunk		<input type="checkbox"/>				
Ekstraservice			<input type="checkbox"/>			
Kjøring privat vei			<input type="checkbox"/>			
Hytterrenovasjon	<input type="checkbox"/>			1		
Fritak (midl.)					<input type="checkbox"/>	
Fakt. via borettslag/sameie						<input type="checkbox"/>
Bunntømte containere	<input type="checkbox"/>					
Nedgravde containere	<input type="checkbox"/>					

Årsgebyr renovasjon: kr. 6900,-

Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 13.04.2026: kr. 0,-

Kommentar:

Dato: 13.04.2026

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	123	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skiferåsen 4, 7509 STJØRDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	9 738,24 kr
Feiing	555,50 kr
Vann	7 455,36 kr
Sum	17 749,10 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann O 75 m2	15%	1 stk	7566.00	1/1	0 %	7 566,00 kr	3 782,99 kr
Kloakk O 75 M2	15%	1 stk	10003.00	1/1	0 %	10 003,00 kr	5 001,50 kr
Feiing hvert 2. år	0%	1 stk	684.00	1/1	0 %	684,00 kr	342,00 kr
Sum						18 253,00 kr	9 126,49 kr

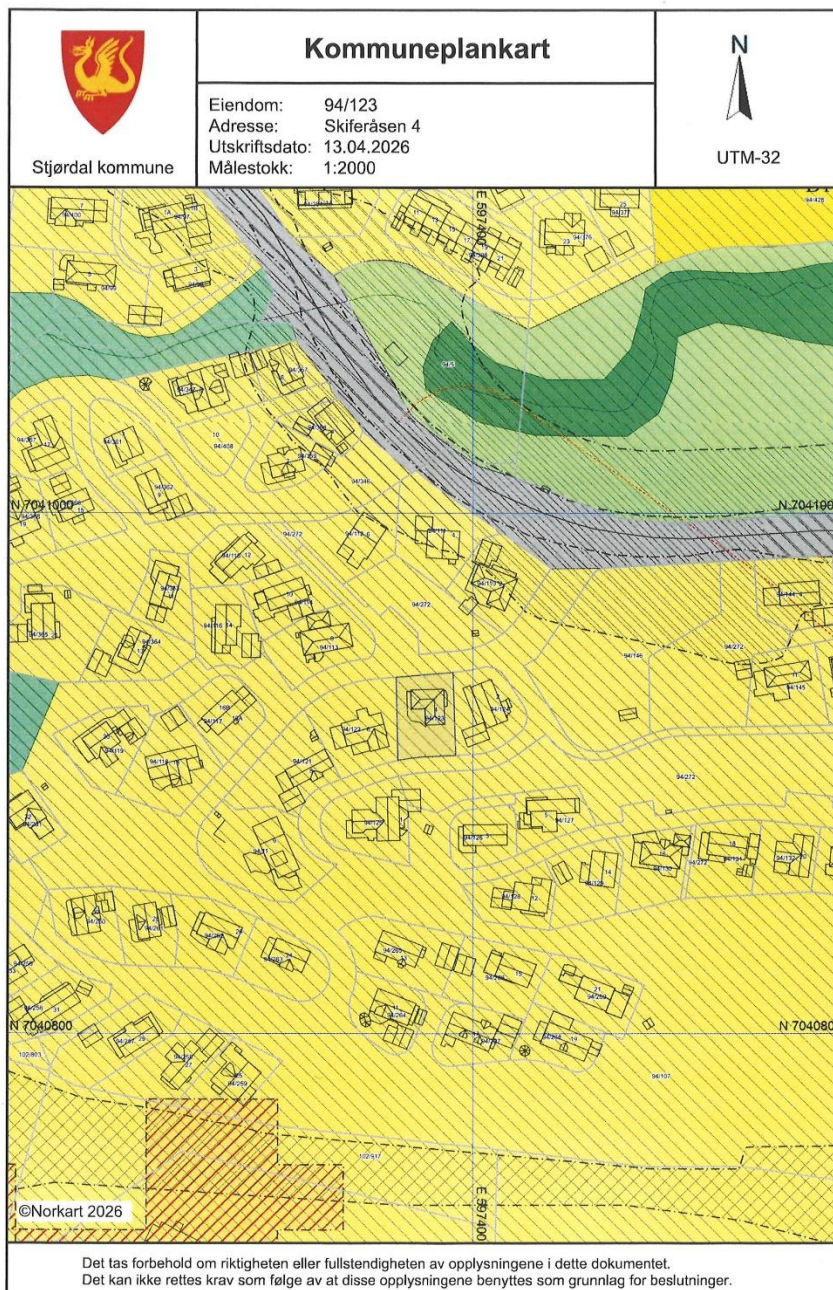
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane o.s.
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Veg - eksisterende
-  Grønnstruktur - eksisterende
-  Grønnstruktur - nytt
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Byggegrense
-  Midtlinje vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Hovedveg tunnel - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Abc
-  Kommune(del)plan - påskrift



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	123	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skiferåsen 4, 7509 STJØRDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	123	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skiferåsen 4, 7509 STJØRDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0-0-2017
Navn	Kommuneplanens arealdel-endering
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.10.2017
Bestemmelser	https://www.areasplaner.no/5035/dokumenter/2099/KPA%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2020182211.pdf
Delarealer	Delareal 707 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Delareal 707 m ² KPHensynsonenavn H130 KPSikring Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0-0-2023
Navn	Kommuneplanens arealdel-2022
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1-064
Navn	Husbymarka
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.12.1979
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none">- https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/185/1340370105464.pdf- https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/186/1117711535830.pdf



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	123	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	121974708	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	185349306	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Skiferåsen 4, 7509 STJØRDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	5	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjellerstue	Vedovn		
Stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
24.02.2015	Tilsyn	19.08.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 121974708

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhets:	Gårdsnr 94, Bruksnr 123	Kommune:	5035 Stjørdal
Adresse:		Grunnkrets:	411 Husbymarka
Veiadresse:	Skiferåsen 4, gatenr 6075	Valgkrets:	5 Stokkan
	7509 Stjørdal	Kirkesogn:	9080101 Stjørdal
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	7034 Stjørdalshalsen

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Skiferåsen 4	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.04.1981	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	707,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5035/94/123	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.04.1981	Avgiver	5035/94/107	-707,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5035/94/123	707,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Skiferåsen 4	Bolig								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:		Nei Tatt i bruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					1
Bygningsnr:	185349306			Antall etasjer:					1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|----------------------|----------------|
| — 10 cm eller mindre | — 201 – 500 cm |
| — 11 – 30 cm. | — Over 500 cm |
| — 31 – 200 cm | — Ikke angitt |

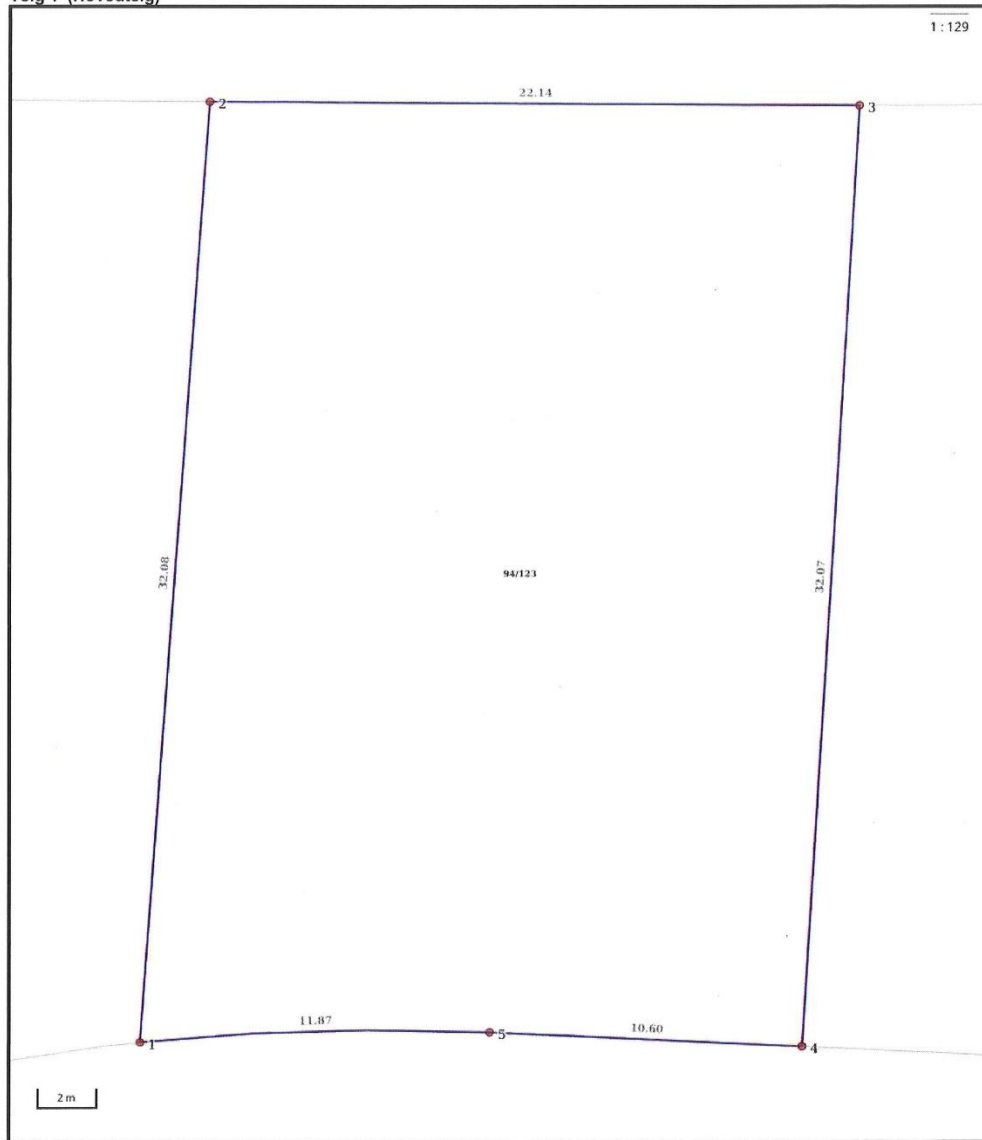
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ····· Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | ····· Punktfeste |

Symboler

- | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|----------------------|----------------|
| — 10 cm eller mindre | — 201 - 500 cm |
| — 11 - 30 cm. | — Over 500 cm |
| — 31 - 200 cm | — Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/setrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 707,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

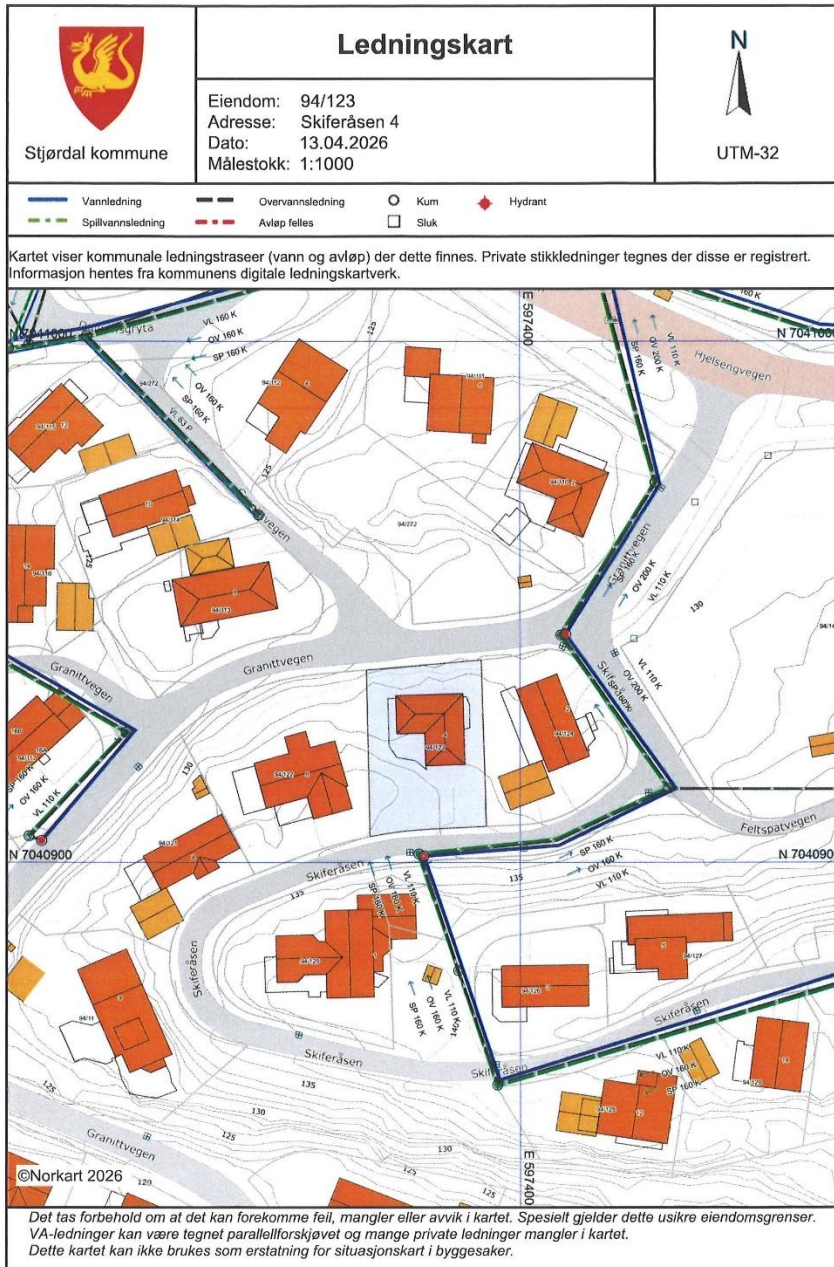
Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ⁽¹⁾	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 040 904,97	597 371,09	32,08m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 040 937,04	597 370,44	22,14m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 040 938,99	597 392,49	32,07m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 040 906,93	597 393,45	10,60m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 040 906,42	597 382,86	11,87m	Terrengmålt	36	-78,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.





Stjørdal kommune
TEKNISK KONTOR

7501 Stjørdal, den **31. august 1982.**
Boks 128
Telefon 94 211

Vår referanse: **Jnr. 2967. GJK/eb. A 503.1.F.**

Tidl. referanse:

Saksbehandler: **Kjeldstad.**

**Jorulf Holiløkk,
Skiferåsen 4,
7500 Stjørdal.**

Bygningssjefsak nr.: **346/82.**

BRUKSTILLATELSE.

Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens § 99,2, meddeles

De brukstillatelse i Deres nybygg på eiendommen:

Skiferåsen 4 gnr. 94 bnr. 123.

Byggemeldingen innkommet til bygningsrådet: **18. mai 1981.**

Bygningskontrollen har anmerket følgende arbeid som ikke er fullført:

- 1. Utvendig planering.**
- 2. Inndeling og puss i kjeller.**

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

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

Per Tagseth

ambita

Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/94/123/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middeis nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 13.4.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/94/123/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 13.4.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrensar	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft
Høydekurver	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/søsongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for boligområdet Husbymarka - Stjørdal kommune.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med en ytre reguleringsgrense. Området er delt i en vestre og en østre sone ved en indre sonegrense som vist på planen.

A. Vestre sone.

- § 2. I område for boligbebyggelse kan oppføres bolighus i inntil 1 1/2 etasje, med hovedmøneretning som vist på planen. Der terrenget ligger til rette for det, kan bygningsrådet for 1 etasjes hus tillate sokkeletasje innredet til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- § 3. Bygningenes høyde over ferdig planert terreng må ikke overstige 5,5 m for 1 etasjes hus og 8.0 m for 2 etasjes hus m/sokkel.
- § 4. For hver enkelt boligenhet skal det avsettes plass for garasjering, samt oppstilling av minst 1 bil. Garasjer og biloppstillingsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette. Garasje på hver enkelt tomt kan oppføres frittliggende, eller som tilbygg til huset. Så langt det etter bygningsrådets skjønn er rimelig ut fra en helhetsløsning, bør garasjen innpasses med sikte på å oppnå skjernet plass for utendørs opphold på hver enkelt eiendom. Garasje/uthus kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate inntil 35 m², og kan med bygningsrådets samtykke plasseres i nabogrense. Garasjeplassering og biloppstillingsplass skal framgå av situasjonsplan tilknyttet byggemelding for bolig.
- § 5. Alle vanlige former for takløsninger kan benyttes såfremt det er forenlig med helhetsvirkningen i området. Etter bygningsrådets skjønn vil helt spesielle takformer herunder takoppbygg kunne nektes brukt når dette innebærer brudd med alminnelig god byggeskikk.
- § 6. I område for forretning/kontor kan oppføres bygning i inntil 3. etasjer. På tomte skal avsettes areal for tilbringer-tjeneste av varer m.v., samt biloppstillingsplass for biler i tilstrekkelig omfang etter bygningsrådets nærmere skjønn. Bygningsrådet skal påse at arealet blir nytt til virksomheter som dekker de lokale behov (varehandel, offentlige tjenester o.l)
- § 7. I område for almennyttig formål (barnehage) kan oppføres bygning i 1 etasje. På tomte skal avsettes biloppstillingsplasser for de ansatte. Byggemeldingen skal på tilfredsstillende måte vise hvordan brøye/hentefunksjonen i tilknytning til virksomheten tenkes løst.

B. Østre sone (flateplanområde)

- § 8. I område for boligbebyggelse kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art (rekke/kjedehus) og konkret etasjetall fastsettes av bygningsrådet i form av bebyggelsesplaner som utarbeides etter behov. Maksimal utnyttelsesgrad er angitt på planen for hvert enkelt naturlig avrenset område.

- § 9. For garasjer og biloppstillingsplasser gjelder bestemmelsene i § 4 tilsvarende.
- §10. For takløsninger gjelder bestemmelsene i § 5 tilsvarende.
- §11. I område for almennyttig formål (barnehage) gjelder bestemmelsene i § 7 tilsvarende.
- §12. Fellesbestemmelser for vestre og østre sone.
- a. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen i området får en tilfredsstillende form, og med harmonisk materialbruk og behandling. Bruk av skjemmende farger er ikke tillatt.
 - b. Gjerdet og skjermveggers utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
 - c. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig.
 - d. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker eller planeres/oppfylles på slik måte at det går ut over frisisiktkrav eller oversiktighet. Tilsvarende kan eksisterende vegetasjon kreves fjernet.
 - e. Planering og oppfylling på hver enkelt tomt skal skje ut fra en samlet helhetsvurdering. Etter bygningsrådets nærmere skjønn kan vesentlige avvik fra et rimelig helhetssyn kreves endret.
- §13. I område for offentlig formål (skole) kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får rimelige dimensjoner i forhold til omgivelsene. Området kan disponeres på slik måte at ulike offentlige tjenester kan innpasses i bebyggelsen, når dette etter bygningsrådets skjønn anses som forenlig med den primære skolefunksjon. Bygningsrådet kan kreve at området terrengbehandles og beplantes på hensiktsmessig måte til fordel for tilgrensede boligbebyggelse.
- §14. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene.
- §15. Når reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det - ved private servitutter eller avtaler - ikke tillatt å skape forhold som strider mot disse.
- §16. Ballspillletter bør om mulig opparbeides i takt med bebyggelsen slik at disse kan tas i bruk etter hvert som områdene er ferdig utbygget.



Stadfestet 25.3.80.

A.504
HH/os

Bygningsrådssak

Sak nr. 402/86

Til Stjørdal bygningsråd.

HUSBYMARKA 3. ENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSENE.

Reguleringsbestemmelsene for Husbymarka boligområde er stadfestet av fylkesmannen 25.03.1980 som del av reguleringsplanen for området.

Gjeldende bestemmelser for den del som nå er under teknisk opparbeidelse - del 3, 1.etappe - er således formulert i 1978-79. De forhold som bestemmelsene tok sikte på å regulere i nødvendig omfang, f.eks. byggehøyder og etasjetall, ble naturlig nok preget av rådende hovedtrekk i småhusbyggingen den gang.

Vi har i løpet av de siste 3-4 årene sett følgende utvikling:
- småhusene får jevnt over større og større grunnflate,
- de får samtidig større og større golvflate
- det bygges i svært mange tilfeller så høgt som reguleringsbestemmelsene tillater.

For Husbymarka 3, 1.etappe har en uheldig formulering i reguleringsbestemmelsenes § 3 om bygningens høyde over ferdig planert terreng vist seg å kunne forårsake et par utilsiktede effekter:

1. For 1-etasjes hus er mønehøyden begrenset til 5,5 m over ferdig planert terreng. (§ 3). Det viser seg at en del kurante ferdig-hustyper med mulighet for loftsløsning derved blir utelukket, idet mønehøyden for disse hustypene ligger på ca. 6,0 m.
- 2) 2. For hus med sokkel, slik det er signalisert mulighet for i godkjent bebyggelsesplan (kfr. reguleringsbestemmelsenes § 8), er mønehøyden satt til (inntil) 8,0 m over ferdig planert terreng. Ved å gå via byggeforskriftenes bestemmelser om hvordan terrengbegrepet skal oppfattes, ved hensiktsmessig tilpasning av tomta, samt ved å holde seg på riktig side av grensen for ny etasje (§ 8), går det greit å få til en hems-løsning på et hus med sokkeletasje. Som oftest blir dette lite vellykket.
3. For tomtene i fremste kant av del 3 1.etappe er det spesielt understreket (på tomtedelingsmøtet og ellers) at byggesakene vil bli vurdert svært kritisk, bl.a. med henblikk på fjernvirkning. Bygningsavdelingen har i denne forbindelse framholdt som ønskelig å sette en øvre grense for takvinkel (22°) for disse spesielt utsatte tomtene, som en ytterligere høydemessig skjerpning i tillegg til ovenstående pkt. 1 og 2.

Oppsummering.

Nye tendenser i småhusbyggingen gjør det nødvendig å foreta noen mindre vesentlige endringer i reguleringsbestemmelsene for at intensjonene om god terrengtilpasning, tilfredstillende form m.v. skal kunne varetas. Samtidig foreslås at det i de deler av området

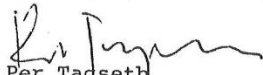
hvor dette anses ubetenkelig, kan tillates en mindre økning av tillatt mønehøyde.

Forslag til

v e d t a k :

1. Det foretas følgende mindre vesentlige endringer i reguleringsbestemmelsene:
§ 3. Bygningens høyde over ferdig planert terreng må ikke overstige 6,0 m for 1-etasjes hus.....
2. Følgende presisering vedtas:
§ 3. ...og 8,0 m for hus m/sokkel, målt fra laveste del av ferdig planert terreng på sokkelsiden.
3. For tomt nr. 2, 6, 7, 8, 16, 17, (18), 19, 20, 21, og 22 vil takvinkelen kunne bli begrenset til 22°, dersom dette er nødvendig for å oppfylle intensjonene i reguleringsbestemmelsenes § 5 (om helhetsvirkningen i området).
4. dette vedtaket oversendes samtlige tomteeiere i området.

Bygningssjefen i Stjørdal


Per Tagseth


Halvard Haug

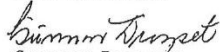
STJØRDAL BYGNINGSRÅD BEHANDLET SAKEN I MØTE MANDAG DEN 1. DESEMBER 1986
DER 5 AV 5 MEDLEMMER MØTTE.

Vedtaket enst.:

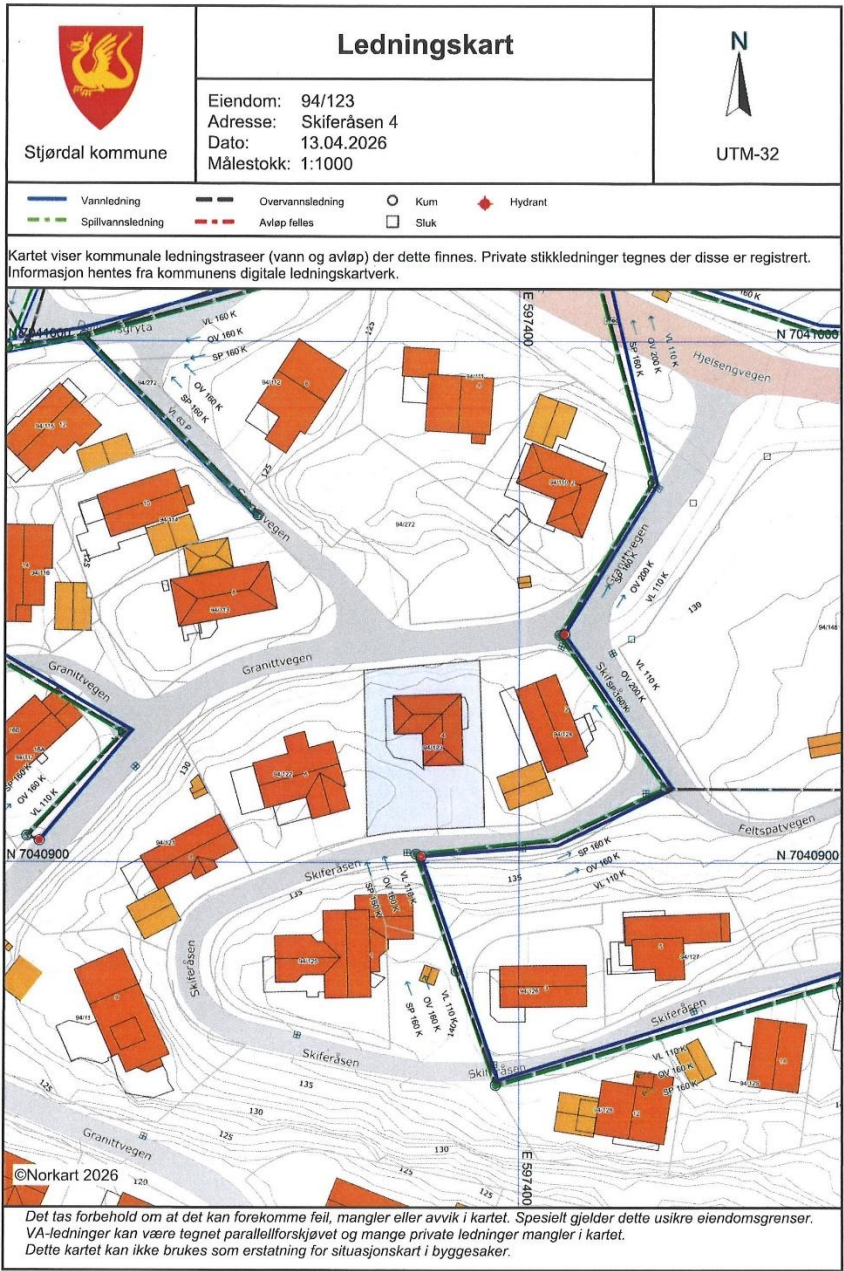
Som bygningssjefens forslag til vedtak.

Stjørdal, den 2. desember 1986.
Rett utskrift.

Går til:


Gunnvor Drogset
bem











TEGNFORKLARING

BL § 25. REGULERINGSFORMAL




1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER U=0,1-0,15
-  BOLIGER U=0,15-0,25
-  HYTTER
-  FORRETNINGER, KONTOR M.V.
-  INDUSTRI
-  OFFENTLIGE BYGNINGER
-  ALMENNUTTIG FORMÅL
- 



2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  JORDBRUK, SKOGBRUK
- 



3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

-  KJØREVEG
-  GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
- 




4. FRIOMRÅDER

-  PARK, TUPVEG, LEKEPLASS
-  IDRETT





5. FAREOMRÅDER

-  RAS, FLOM
- 












6. SPESIALOMRÅDER

-  BEVARING
-  CAMPINGPlass
- 

BL § 26. ANDRE BESTEMMELSER

-  FELLES AVKJØRSEL
-  FELLES PARKERINGSPLASS
-  FELLES LEKEOMRÅDE
- 

STREKSYMBOLER M.V.

-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMAL
-  BYGGEGRENSE
-  TOM/EGRENSE
-  EKSISTERENDE EIENDOMS-
GRENSE SOM OPPHEVES
-  FRISIKTLINJE
-  SENTERLINJE, REGULERT VEG
-  OMRIS AV PLANLAGTE BYGG
-  OMRIS AV EKSISTERENDE
BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
-  VANN
-  SONEGRENSE

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse 1 m

MALESTOKK 1:1000

10 0 m 50 m



REGULERINGSPLAN ~~AVSTAVNING~~ MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

STJØRDAL KOMMUNE HUSBYMARKA

Kartblad:

CP-128-47
CP-128-48
CP-128-55
CP-128-56

Kartprodusent:
Fjellanger-Widerøe AS

REVISJONER

DATE

SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:

1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	24.9.79
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET	1.10.79 31.10.79
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	3.12.79
EVT. NYTTI OFFENTLIG ETTERSYN	
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	28.12.79

STADFESTET AV:

PLANEN UTARBEIDET AV:

**BYGNINGSSJEFEN I STJØRDAL
ARKITEKT MNAL PER I. TAGSETH**

SAK NR.





TEGN NR.

SAKSBEH

H.Haug



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Skiferåsen 4, 7509 STJØRDAL
 STJØRDAL kommune
 # gnr. 94, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 19108-1542

Eiendomsverdi ref nr: BM6892

Autorisert foretak: Takst 1 AS

Vår ref: Takst 1 AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Arne Morten Berg
Uavhengig Takstingeniør
mortisen@online.no
901 31 806



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktstøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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, TG1: 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen vurderes generelt å være i tilfredsstillende stand ut i fra byggeår, men det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har nådd/ passert normalt forventet levetid slik at det er påregnelig med utbedringer / oppgraderinger. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner og nedløp i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er fortatt kontroll av kaldloft som har adkomst/gulv. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert en terrasse med utgang fra stue og soverom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Kjellerstue ble oppgradert i 2009. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe fra opprinnelig byggeår og vedovn på stue fra 2019. Vedovn i kjeller er fra 1982. Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har flis på gulv og våtromtapet på vegger. Av utstyr finnes det klosett, servant og dusjkabinett. Rommet ventileres med naturlig avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da rommet står foran en totalrenovering.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet har malt betonggulv og våtromtapet og malte plater på vegger. Av utstyr så finnes det opplegg for vaskemaskin og vvb. Rommet ventileres med naturlig avtrekk. Sluket er et plastsluk. Hulltaking er ikke foretatt da rommet står foran en totalrenovering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

det opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har parkett på gulv og malte vegger. Av utstyr så finnes det et klosett og servant. Rommet ventileres med naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. El-anlegg med skrusikringer fra opprinnelig byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon vedr. el-anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1982. Bygningen har grunnmur i Leca som er pusset inn og utvendig. Boligen ligger i skrående terreng. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

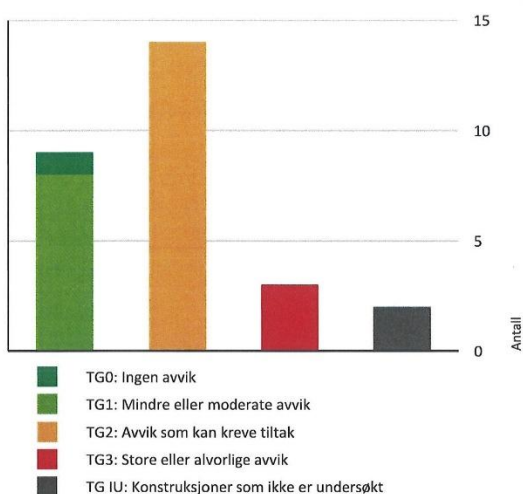
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

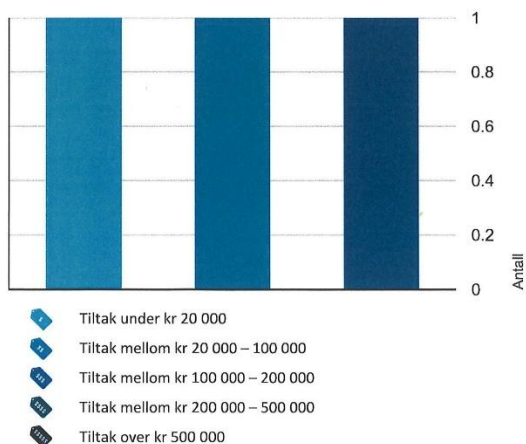
Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)





! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 [Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)

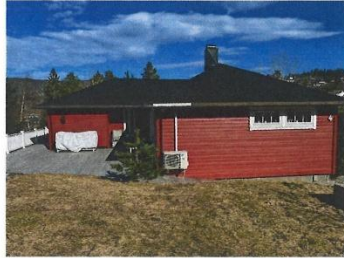
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1982

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Enebolig

Standard

Byggemåte: Grunnmur er av lettklinkerstein - Leca. Veggkonstruksjonen over grunnmur består av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Takkonstruksjonen har valmtaksform og holdes oppe av w - takstoler med sponplater som undertak. Etasjeskille består av trebjelkelag. Taket er kledd med pappshingel fra original årgang.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig taktekking har passert sin forventede levetid og restlevetid er høyst usikker.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det ble ikke registrert lekkasjer på befaringsdagen, men med bakgrunn i alder/usikker restlevetid bør tekkingen oppgraderes.

Beskrivelse

Renner og nedløp i metall.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er fortsatt kontroll av kaldloft som har adkomst/gulv.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedør med utgang fra stue bærer tetter ikke tilstrekkelig og bærer preg av manglende vedlikehold utvendig. Terrassedør på soverom er noe vanskelig å låse. Dører er aldressingsslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold av utvendige dører og dørkarm.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse med utgang fra stue og soverom.

Årstell: 2019 Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Kjellerstue ble oppgradert i 2009.

Årstell: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at parkett er stedvis slitt i 1 etasje. I gang registreres det at ikke ligger helt ned på underlaget (fjæring i gulv).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Årstell: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 11mm høydeavvik på stue og 9mm på spisestue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra opprinnelig byggeår og vedovn på stue fra 2019. Vedovn i kjeller er fra 1982.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur.

Årstell: 1982 Kilde: Eier

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Årstell: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstell: 2020 Kilde: Eier

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har flis på gulv og våtromtapet på vegger. Av utstyr finnes det klosett, servant og dusjkabinett. Rommet ventileres med naturlig avtrekk.

Årstell: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert negative fuktindikasjoner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Badet har passert sin forventede levetid og en totalrenovering må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Det forutsettes fortsatt bruk av tett dusjkabinett med direkte avrenning i sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet har malt betonggulv og våtromstapet og malte plater på vegger. Av utsatyr så finnes det opplegg for vaskemaskin og vvb. Rommet ventileres med naturlig avtrekk. Sluket er et plastsluk.

Årstell: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ved bruk av fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktindikasjoner i gulv samt avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Vaskerommet har passert sin forventede levetid og en totalrenovering av rommet må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommet står foran en totalrenovering.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra opprinnelig byggeår og følgerig noe aldringslitt. Det er parkett på gulv og malte vegger. Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin.

Årstell: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Det registreres en del slitasje på gulv og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må fortløpende vurderes.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstell: 1982 Kilde: Eier

Avtrekksvifte bråker mye.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksvifte må påregnes skiftet.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har parkett på gulv og malte vegger. Av utstyr så finnes det et klosett og servant. Rommet ventileres med naturlig avtrekk.

Årstell: 1982 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Årstell: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstell: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstell: 1982 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-anlegg med skrusikringer fra opprinnelig byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon vedr. el-anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon anbefales det er el-kontroll av anlegget. Det registreres løs ledning over sikringskap.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-kontroll dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1982.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i Leca som er pusset inn og utvendig.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

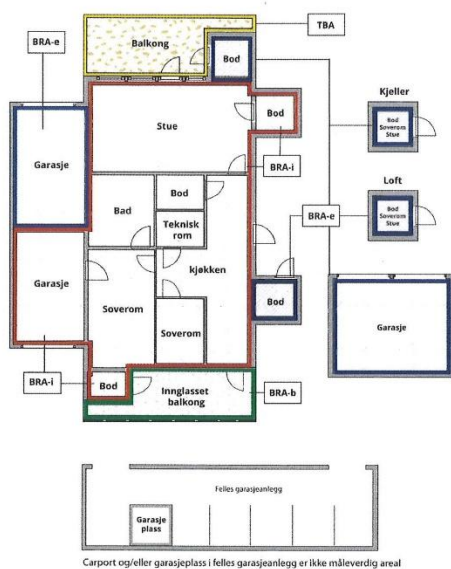
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 følge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	96			96	45
Kjeller	86			86	
SUM	182				45
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang 1, kjøkken, stue, spisestue, bad, gang 2, trapperom, toalettrom, 3 soverom		
Kjeller	Kjellerstue, gang/lekerom, 3 boder, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Arne Morten Berg	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	94	123		0	707.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skiferåsen 4

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG4U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH)

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BM6892>

Skiferåsen 4, 7509 STJØRDAL
Gnr 94 - Bnr 123
5035 STJØRDAL

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER

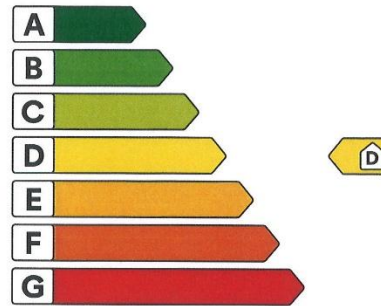


Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse Skiferåsen 4, 7509 STJØRDAL	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292357
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 185349306
Gårdsnummer 94	Bruksnummer 123
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggear 1982	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 182,0 m²	Oppvarmet bruksareal 182,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
203,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 228,72 kWh/m²	Totalt levert pr. år 44 622 kWh
---------------------------------------------------	-------------------------------------------



Skiferåsen 4, 7509 STJØRDAL



Detaljerings

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skiferåsen 4, 7509 STJØRDAL



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 5035-94-123-0-0

Oppdatert per: 02/06-2026 16:29

Hjemmelsopplysninger

Grunndata:

1981/4003-1/67
21/04-1981

Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5035 Gnr:94 Bnr:107

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2009/347005-1/200
15/05-2009

Hjemmel til eiendomsrett
Vederlag: NOK 2 355 000
Omsetningstype: Fritt salg

Født: 17/03-1973

Født: 11/06-1983

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

Påtegning til hjemmel:

2026/342931-1/200
26/03-2026 21:00

Tvangssalg besluttet
Gjelder: Hjemmel til eiendomsrett

Født: 17/03-1973
Tingrett: Trøndelag
Saksnr: 25-197094TVA-TTRO/TSTE

2009/347005-1/200
IDEELL: 1/2

Data uthentet: 02.06.2026 kl. 16:29

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 5035-94-123-0-0

Oppdatert per: 02/06-2026 16:29

Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1981/4460-1/67
06/05-1981

Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

2009/347038-1/200
15/05-2009

Pantedokument

Beløp: NOK 2 700 000
Pantlaver:Dnb Boligkreditt AS
Org.nr: 985 621 551

2015/455468-1/200
26/05-2015

Pantedokument

Beløp: NOK 1 000 000
Pantlaver:Dnb Bank Asa
Org.nr: 984 851 006
Pantlaver:Dnb Boligkreditt AS
Org.nr: 985 621 551
Uomsettelig
Elektronisk innsendt

2023/279025-1/200
15/03-2023 13:16

**Massetransport

Fra:Dnb Boligkreditt AS
Org.nr: 985 621 551
Til:Dnb Bank Asa
Org.nr: 984 851 006
Til:Dnb Boligkreditt AS
Org.nr: 985 621 551
Elektronisk innsendt

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Data uthentet: 02.06.2026 kl. 16:29

Egne notater:

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper. Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.

At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye.

Det vil ikke fremgå av salgsannonsen for eiendommen at denne tvangsselges.

Dog opplyses det i salgsopp-gaven eller prospektet for eiendommen at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling. Opplysningene skal gis i en salgsopp-gave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å framskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport/boligsalgsrapport. En slik rapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg i.

Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller

- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- at ovennevnte forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner.

Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledningen til å ta forbehold osv. derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum tre uker. Loven gir imidlertid adgang til at ved avtale mellom partene kan bindingstiden settes ned til to uker. Vær oppmerksom på at to uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av namsretten.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet.

Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet.

Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be tingretten akseptere budet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til tingretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er akseptert av tingretten. F.eks. kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjelsforholdet sitt i siste liten.

Når tingretten har akseptert et bud har partene (bl.a. saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Dersom kjennelse fra tingretten ankes opp i høyere rettsinstans faller ikke kjøpers plikter bort. I slike tilfeller anbefales kjøper å kontakte medhjelper eller tingretten. En slik anke kan medføre betydelige forsinkelser da prosessen frem til rettskraftig bud forlenges. Interessenter bes derfor gjøre seg kjent med den risiko den risiko og belastning dette kan medføre. Uavhengig av om tingrettens stadfestelse blir anket eller ikke, plikter kjøper ved overtagelse- og oppgjørsdag i forbindelse med stadfestelse bl.a. følgende:

- Tegne forsikring for eiendommen da risikoen for eiendommen går over på kjøper

- Kjøper kan betale kjøpesum inn til klientkonto for å unngå renteberegning, betalingsplikt inntreer likevel ikke før 2 uker etter stadfestelseskjennelse er rettskraftig
- Kjøper kan velge betalingsutsettelse mot å betale rente på kjøpesum inntil kjennelsen blir rettkraftig
- Rente pr. d.d. iht. forskrift av 28. april 2000 nr. 368 er 6% over den til enhver tid gjeldende styringsrente fra Norges Bank
- Kjøper kan begjære fravikelse hvis det er fare for forringelse av denne
- Mangelsvurdering ved boligen er knyttet til tidspunkt for risikoovergang, hovedregelen er at risikoen for formuesgodet går over på kjøperen når hans bud er stadfestet og oppgjørsdagen dertil er kommet

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet og salgsoppgaven som er kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreer tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Begjæringen må sendes lensmannen i det distrikt eiendommen er.

Skulle eiendommen inneha inventar som tidligere saksøkte på overtagelsestidspunktet plikter kjøper selv å besørge fravikelsesbegjæring m.m.

Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil tingretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppjøret, samt sørge for tinglysing av pantobligasjoner og skjøte.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til ovenfor finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Budskjema tvangssalg fast eiendom

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

Eiendom				
Meglerns oppdragsnummer, referanse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
Adresse		Kommune		
Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver		Beløp	

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Finansieringsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon:	Kontaktperson, telefonnummer:
Budgiver har lest og akseptert salgsoppgaven med alle vedlegg i sin helhet.	
Sum tilgjengelig finansiering	0

Overtakelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt budet begjært stadfestet. Dette skjer normalt etter ca. 14 dager av budfrist.

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig i 6 uker.) Budgiver aksepterer at budfristen forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud.	Klokkeslett	Dato
	17.00	
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odellretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.		
Undertegnede er kjent med:		
<ul style="list-style-type: none">- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.- at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.		
Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Wedø Kahn advokatfirma til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.		

Budgivere:	Person 1	Person 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Telefon dagtid		
Telefon kveld		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		

Se for øvrig utdelt forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg.

AdvokatOnline.no DokID 640

Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangssalg ved medhjelper. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangssalg innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangssalg, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangssalg) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer. Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangssalg av 26. juni 1992.



Skal du selge boligeiendom eller næringseiendom kan vi bistå i deler av eller hele prosessen. Vi har bred erfaring innenfor eiendomsmegler tjenester og en stor kontaktflate av interessenter.

I tillegg til å ha utdannelse og lang erfaring innen eiendomsmegling er våre ansatte også advokater og advokatfullmektiger med god kompetanse innen fast eiendoms rettsforhold. Dette gjør prosessen trygg og sikker for deg som kunde.

Ta kontakt i dag for en uforpliktende verdivurdering av din eiendom!

WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS

Telefon 988 80 984

aa@adwk.no

www.adwk.no