

Hjelsengvegen 10

Nabolaget Stokkan - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Stokkanvegen	2 min	🚶
Linje 90	0.2 km	
Stjørdal stasjon	5 min	🚗
Linje F7, R60, R70	2.8 km	
Trondheim Værnes	10 min	🚗

Skoler

Fosslia skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
434 elever, 24 klasser	1 km	
Halsen barneskole (1-7 kl.)	20 min	🚶
364 elever, 21 klasser	1.8 km	
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	5 min	🚗
82 elever, 7 klasser	2.6 km	
Fagerhaug International School (1-10 ...	5 min	🚗
126 elever, 10 klasser	2.6 km	
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	🚶
487 elever, 36 klasser	1.2 km	
Ole Vig videregående skole	20 min	🚶
82 klasser	1.8 km	
Aglo videregående skole	13 min	🚗
8 klasser	10.7 km	

«Relativt nært sentrum, fin utsikt og nært utfartsterreng og golfbane.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

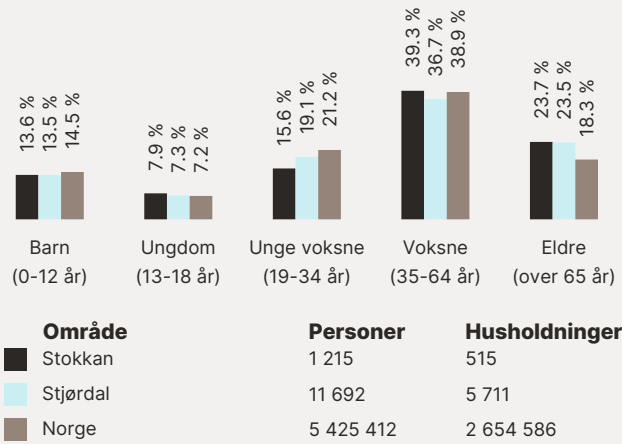


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Stjørdal (1-5 år)	9 min	🚶
78 barn	0.7 km	
Fosslia barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
53 barn	0.9 km	
Taraxacum barnehage (0-5 år)	13 min	🚶
82 barn	1.2 km	

Dagligvare

Kiwi Holmen	4 min	🚗
PostNord	2.3 km	
Coop Extra Stjørdal	6 min	🚗

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 91/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

-  Fosslia skole

Aktivitetshall, ballspill

8 min  0.7 km
-  Dullumsgryta aktivitetsplass

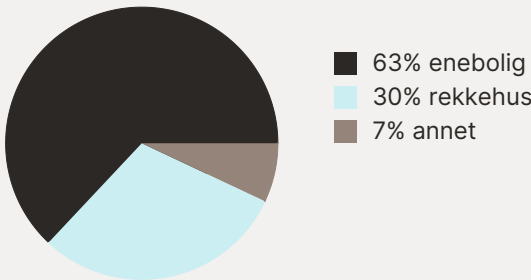
Ballspill

13 min  1 km
-  Impulse Treningssenter Stjørdal

5 min 
-  Feel24 Stjørdal

6 min 

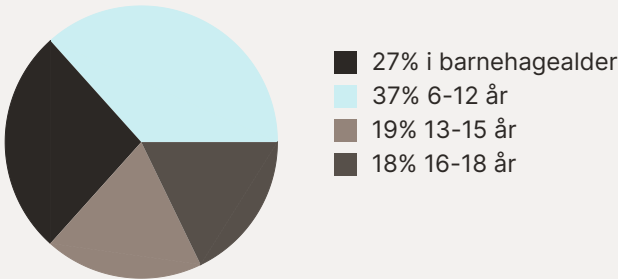
Boligmasse



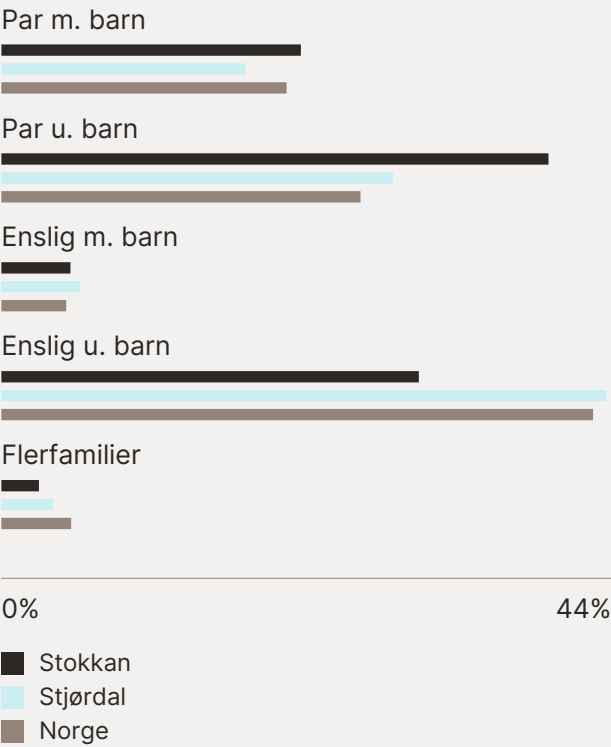
Varer/Tjenester

-  Sjøsiden
- 5 min 
-  Boots apotek Torgkvartalet
- 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Hjelsengvegen 10 7507 STJØRDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1956
Enebolig BRA:	185 m ²
Enebolig BRA-i:	185 m ²
Sum alle bygg BRA:	202 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	185 m ²
Rapportdato:	20.8.2026 (Gyldig til 20.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

8

TG-2

25

TG-3

2

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggssopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll for å avdekke eventuelle feil eller mangler med anlegget da det er blitt utført arbeid i flere perioder.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad ved soverom. - Overflate gulv	- flatt gulv i dusjsonen - gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk - motfall slik at lekkasjevann ikke ledes til sluk
Våtrom: Vaskerom sokkel -	- Badet har skader.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur	- skjevheter
Fuktsikring og drenering	- det er påvist misfarget grunnmur og betonggulv på befaringsdag.
Grunnmur og fundament	- misfarging og mindre avskalling ved gulv.
Krypkjeller	- begrenset ventilering
Rom under terreng	- Forhøyede fuktverdier ved fuktsøk og fuktmåling.
Vinduer og dører	- værslitte karmen med behov for vedlikehold - eldre enn 35 år med usikker levetid
Yttervegg og fasade	- spredte råteskader i kledningen - manglende lufting bak kledningen
Takkonstruksjon og loft	- stedvis misfarging i undertak. - observert spor etter skadedyr
Taktekking	- mosegrodd - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	- Målte skjevheter
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- Høy alder på pipe.
Kjøkken - Overflater og innredning	- dør har skjevhet
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflate vegg/himling	- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom - Overflate gulv	- skadet overflate - flatt gulv i dusjsonen
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- riss/sprekker i servant - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget systerne
Våtrom - Ventilasjon	- manglende tilluft
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad ved soverom. - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flisfuger - riss/sprekker i flis
Våtrom: Bad ved soverom. - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - det er ingen informasjon og ingen synlige tegn til vanntett sjikt - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad ved soverom. - Sanitærutstyr	- det er avskalling på håndtak til skuffer på innredningen.
Våtrom: Bad ved soverom. - Ventilasjon	- skadet dørblad
Våtrom: Bad ved soverom. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er foretatt endringer etter byggeåret og tilbyggets år.
I kjeller er det i dag endret rominndeling der arbeidsrom er en del av dagens soverom og boder er endret til gang. Det er ny plassering av trapp etter opprinnelig byggeår.
Dagens vaskerom er i opprinnelig størhus. Deler av grovkjeller er på tegningen ikke utgravd.

I 1. etasje er det foretatt endringer på rominndelingen samt at boligen er utvidet.
Opprinnelig oppholdsrom er i dag innlemmet i stue. Byggemeldt garderobe/ klær er i dag bad.

Endringer fra tilleggsdel (f.eks bod) til hoveddel (f.eks soverom) er vanligvis en søknadspliktig bruksendring.

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen brukstillatelse/ ferdigattest for opprinnelig bolig, men det er ferdigattest for tilbygg datert 23.10.1970

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er ikke etablert håndløper på begge sider.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket på terrasse er målt til under 100cm som er dagens krav.
Utvendig trapp mangler rekkverk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.8.2026

Rapportdato
20.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jørgen Tellefsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det opplyses i egenerklæring at det har vært forekomst av skjevgkre som er bekjempet i 2024 og ikke oppdaget siden og at naboer har mus i husene.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Anders Tannvik**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **91913498**
Epost: **at@tft.no**
Adresse: **Jacob Schives Veg 29, 7603 LEVANGER**



Informasjon om boligen

Adresse: **Hjelsengvegen 10, 7507 Stjørdal**

Kommunenr: **5035** Gårdsnr: **97** Bruksnr: **19** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1956 - Tidligere tilstandsrapport**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	185	185	0	0	63
Garasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	202	185	17	0	63

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	110	110 3 soverom, 2 bad, 2 ganger, kjøkken, og stue.	0	0	63
Underetasje	75	75 Gang, bad, soverom, garderobe og 3 boder.	0	0	0
Totalt m²	185	185	0	0	63

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17 Garasje	0	0
Totalt m²	17	0	17	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur

TG-2

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?

Nei

Det registreres mindre skjevheter i sjiktene noe som indikerer enten setning i grunnen eller ikke plant underlag.

Oppsummering

TG-2

Det registreres mindre skjevheter i de horisontale sjiktene. Dette kan indikere setninger i grunnen eller et ikke plant underlag ved oppføring. Slike skjevheter er vanlige for murens alder og vurderes å ha begrenset betydning for muren så lenge det ikke oppstår videre bevegelse. Utviklingen bør likevel følges med, da tiltakende skjevheter over tid kan svekke murens stabilitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner for å avdekke en eventuell endring raskt.

6.2 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp

Bygning med vegger og rom under terreng

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at dreneringen er oppgradert mot gårds plass i 2013–2014. Utover dette er det ikke gitt opplysninger om oppgradering av øvrige deler av dreneringen.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?

Ja

Observerte avvik:

- Det er påvist misfarget grunnmur og betonggulv på befaringsdag.

Oppsummering

TG-2

Boligen har vegger og rom under terreng. Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at dreneringen ble oppgradert mot gårds plass i 2013–2014, mens det ikke foreligger opplysninger om oppgradering av øvrige deler av dreneringen. Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptom på nedsatt funksjon. Dreneringen fra opprinnelig byggeår har passert forventet levetid, og det må påregnes at deler av fuktsikringen og dreneringen har redusert funksjon. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner mot terreng med påfølgende fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt.

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Ja
Observerte avvik: Misfarging og mindre avskalling ved gulv. Beskrivelse: I rom under terreng og krypkjeller med fritt eksponert betongmur er det registrert misfarging. Misfarging og fuktinntrenging kan svekke grunnmuren over tid. Det anbefales derfor å holde konstruksjonen under tilsyn.	
Oppsummering	
Grunnmuren er oppført i støpt betong og fundamentert på ukjent byggegrunn. I rom under terreng og i krypkjeller med fritt eksponert betongmur er det registrert misfarging som indikerer fuktpåvirkning. Fuktinntrenging kan over tid svekke grunnmuren dersom forholdet ikke følges opp. Det anbefales å holde konstruksjonen under tilsyn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales jevnlig kontroll av bygningsdelen. En utvikling av forholdet kan gi behov for tiltak på drenering m.m	

Type krypkjeller	Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader på overflater?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Observerte avvik: Begrenset ventilering Beskrivelse: Det er ikke tilstrekkelig med ventiler for god gjennomlufting. Ved fuktmåling i stubbgulv er det målt en fuktkvotevekt på 19% som gir økt risiko for dannelse av sopp og råteskader.	
Oppsummering	
Det ble registrert ved fuktmåling i stubbgulv en fuktkvotevekt på 19 %, noe som gir økt risiko for utvikling av sopp- og råteskader. Krypkjelleren har begrenset gjennomlufting, noe som kan opprettholde et fuktig miljø og forsterker risikoen for videre skadeutvikling. Det er på ringmur registrert misfarging grunnet fuktighet i nedre del.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta tiltak for å bedre ventilering av krypkjelleren samtidig som det bør etableres en fuktsperre for å hindre avdamping fra fjell/ grunnmasser. Videre er det anbefalt med jevnlig kontroll av krypkjelleren for å avdekke en eventuell endring raskt da klimaet i rommet kan endre seg på kort tid.

6.5 Terrengforhold

TG-0

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?

Nei

Det gjøres oppmerksom på at terrenget på befaringsdag var flatt / hadde fall mot grunnmuren. Etter befaringen ble det foretatt en utbedring av dette under nye terrasser/ platting.

Utførende firma har i fjellet mot garasjen etablert en renne for å hindre at vann renner mot grunnmuren samt at det er lagt en duk for å hindre at vann som renner på fjellet vil renne mot ringmuren.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?

Nei

Oppsummering

TG-0

På befaringsdagen hadde terrenget fall mot grunnmuren. Etter befaringen ble det opplyst at forholdet er utbedret i forbindelse med etablering av nye terrasser/platting, og at det i fjellet mot garasjen er etablert en renne samt lagt duk for å lede vann bort fra ringmuren. Bortledning av takvann vurderes som tilfredsstillende.

6.6 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng

Delvis innredet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er i 2026 etablert nytt soverom.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?

Ja

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt fuktmåling i gulv på soverom.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?

Nei

Angi måleresultater av fuktmåling

Det er målt 17,7% ved fuktmåling i oppforet gulv.

Ved overflatesøk på synlig betongoverflater er det indikasjoner på en viss fuktgjennomgang med noe forhøyet indikasjonsverdi.

Oppsummering

TG-2

Rom under terreng er delvis innredet, og det er i 2026 etablert nytt soverom i kjelleren. Ved fuktmåling i oppforet gulv er det målt 17,7 % fuktverdi, og ved overflatesøk på synlige betongoverflater registreres indikasjoner på en viss fuktgjennomgang med noe forhøyet indikasjonsverdi. Det er ikke påvist synlige fukt- eller fuktskader i konstruksjonen. Konstruksjonstypen med innredede rom under terreng har generelt begrenset mulighet for uttørring, og forhøyede fuktverdier kan over tid gi risiko for fuktskader og redusert inneklimate som forholdene forverres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde konstruksjonen under tilsyn. Det er ikke uvanlig i en bolig fra denne tiden at det forekommer fuktopptrekk i gulv da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnmasser. Tiltak må vurderes ut i fra tiltenkt bruk og eventuelle endringer i konstruksjonen.

6.7 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Terrasse
Terrasse med terrassegulv anlagt på trebjelkelag og frontopplager. Punktfundament.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert terrasse etter byggeår. Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering

TG-1

Boligen har en terrasse med terrassegulv anlagt på trebjelkelag med frontopplager og punktfundamentering. Terrassen er etablert etter opprinnelig byggeår, men årstall er ukjent.

Deler av plattinger/ terrasse mot gårdsplass er fra 2026.

6.8 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Tett ytterdør uten glassfelt.	
Balkongdør med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i 1. etasje er skiftet i perioden 2008-2014.	
Terrassedør fra samme periode.	
Ytterdør med ukjent alder.	

Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Observerte avvik: Værslitte karmen med behov for vedlikehold Beskrivelse: Vinduer i grovkjeller og vaskerom har ukjent alder og fremstår med høy slitasjegrad.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ja
Observerte avvik: Eldre enn 35 år med usikker levetid	
Oppsummering	TG-2
Vinduer i 1. etasje samt terrassedør er skiftet i perioden 2008–2014, mens ytterdør er av ukjent alder. Vinduene i grovkjeller og vaskerom har ukjent alder og fremstår med høy slitasjegrad. Enkelte isolerglassruter er eldre enn 35 år, og det må påregnes at eldre vinduer og glass har begrenset gjenværende levetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av gjenstående eldre vinduer og glass med feil må påregnes på sikt.	

6.9 Yttervegg og fasade

TG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Ja
Observerte avvik: Spredte råteskader i kledningen	
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Observerte avvik: Manglende lufting bak kledningen	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering	TG-2
Ytterveggen er oppført som trekonstruksjon med stående tømmermannspanel fra byggeåret 1956. Det er påvist spredte råteskader i kledning. Manglende lufting bak kledningen reduserer uttørkingsevnen og øker risikoen for videre fuktopphopning og råteskader i konstruksjonen over tid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktskadene bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og årsak, og utbedring bør påregnes for å hindre videre forringelse av veggkonstruksjonen.

6.10 Renner og nedløp**TG-1**

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?

Nei**Oppsummering****TG-1****6.11 Skorstein over tak****TG-1**

Inspisert fra:

Fra bakken

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?

Nei

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?

Ikke kontrollert

Kontrollen er foretatt fra bakkenivå og høyde er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering**TG-1**

Skorsteinen er inspisert fra bakkenivå. Det ble ikke registrert avskalling, løse fuger eller synlige skader på de delene av skorsteinen som var mulig å observere. Skorsteinens høyde over tak/møne er ikke kontrollert, da inspeksjonen kun er foretatt fra bakken.

6.12 Takkonstruksjon og loft**TG-2**

Type konstruksjon

Kaldt loft (uinnredet)

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Utvendig inspeksjon

Fra bakken

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?

Nei

Er ventilerings/lufting av konstruksjonen tilstrekkelig eller usikker?

Nei

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?

Ja

Observerte avvik:

- Misfarget undertak på loft.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Ja
Observerte avvik: Observert spor etter skadedyr	
Beskrivelse: Det er registrert spor etter aktivitet fra borebiller i treverk fra byggeår.	
Oppsummering	TG-2
Takkonstruksjonen er et kaldt, uinnredet loft med byggeår 1956, tilgjengelig og inspisert innvendig, mens utvendig tak er vurdert fra bakken. Det ble ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen. Det er registrert tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens, samt spor etter aktivitet fra borebiller i treverk fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlige observasjoner for å avdekke en eventuell endring anbefales	

6.13 Taktekking

TG-2

Takform	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport at taket er fra 2007.	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Observerte avvik: Mosegrodd	
Beskrivelse: Det er mindre områder med mose.	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja
Vanntett sjikt (undertak) er fra 2007 og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.	
Oppsummering	TG-2
Taket er et saltak tekket med betongtakstein, opplyst å være fra 2007. Taktekkingen er inspisert fra bakken. Det vanntette sjiktet (undertaket) er fra 2007 og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for skjulte svekkelser og lekkasjer over tid. Videre er det registrert mindre områder med mose på tekkingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose anbefales fjernet da denne vil føre til at takstein kan knekke og det kan oppstå skader.	

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn, Oppforet tregulv
Resultat skjevhetmåling	Ved nivellering av stue 1. etasje er det målt en høydeforskjell på 25mm fra åpning ved kjøkken til yttervegg. Ved nivellering av gang utenfor soverom er det målt en høydeforskjell på 13mm.
Oppsummering	TG-2
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, med støpt gulv på grunn og oppforet tregulv i kjeller. Ved nivellering av stue i 1. etasje er det målt en høydeforskjell på 25 mm fra åpning ved kjøkken til yttervegg, og i gang utenfor soverom er det målt en høydeforskjell på 13 mm. Skjevhetene er registrert uten at årsaken er nærmere avdekket. Slike skjevheter er ikke uvanlig for boliger fra denne byggeperioden og vurderes å ha begrenset praktisk betydning, men bør hensyntas ved eventuell fremtidig oppgradering av gulvet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som et enkeltstående tiltak er det ikke økonomisk forsvarlig å rette gulvet, men ved en oppgradering kan dette gjennomføres.	

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Teglsteinspipe
Teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår. Oppnådd over halvparten av forventet levetid og tidspunkt for renovering av pipeløp nærmer seg.	
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei
Oppsummering	TG-2
Boligen har en teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår som har oppnådd over halvparten av forventet levetid, og tidspunkt for renovering av pipeløpet nærmer seg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
tidspunkt for renovering av pipeløpet nærmer seg. For ytterligere informasjon om pipe og ildsted anbefales en kontroll av det lokale brann- og feiervesen.	

Er det påvist avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering

TG-1

Eldre tretrapp med teppe i trinn. Fremstår i grei stand uten vesentlige avvik.
Se. Pkt HMS.

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er frittstående kjøleskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?

Nei

Oppsummering overflater og innredning

TG-2

Det bemerkes at enkelte dører på innredning tar i karm/ skjevheter. Anbefales justering.
Dør under kjøkkenvask.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas justering av dør for å unngå unødig slitasje eller skade på fronter.

Type avtrekk

Mekanisk

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Avtrekk fungerte ved en enkel test.

Oppsummering avtrekk

TG-1

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone. Avtrekket fungerte ved en enkel test, og det ble ikke registrert avvik.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endringer etter byggeåret og tilbyggets år. I kjeller er det i dag endret rominndeling der arbeidsrom er en del av dagens soverom og boder er endret til gang. Det er ny plassering av trapp etter opprinnelig byggeår. Dagens vaskerom er i opprinnelig størhus. Deler av grovkjeller er på tegningen ikke utgravid. I 1. etasje er det foretatt endringer på rominndelingen samt at boligen er utvidet. Opprinnelig oppholdsrom er i dag innlemmet i stue. Byggemeldt garderobe/ klær er i dag bad. Endringer fra tilleggsdel (f.eks bod) til hoveddel (f.eks soverom) er vanligvis en søknadspliktig bruksendring.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ingen brukstillatelse/ ferdigattest for opprinnelig bolig, men det er ferdigattest for tilbygg datert 23.10.1970	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er ikke etablert håndløper på begge sider.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverket på terrasse er målt til under 100cm som er dagens krav. Utvendig trapp mangler rekkverk.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.19 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
--	----

Bygningsdelen har passert alderen for usikker fremtidig funksjon i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. Tilstandsgrad er satt for å varsle om økt risiko knyttet til alder, selv om det ikke nødvendigvis er registrert skade eller funksjonssvikt.

Oppsummering

TG-2

Avløpsrørene er utført i plast. Det er ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder ved befaringen. Det er ukjent om det er gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår. Bygningsdelen har passert forventet levetid og tilstandsgrad er satt for å varsle om økt risiko for fremtidig funksjonssvikt knyttet til alder, selv om det ikke er registrert konkrete skader. Med tanke på alderen bør det påregnes utskifting eller oppgradering på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved en oppgradering av våtrom anbefales det å skifte avløpsrør.

6.20 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Kobber
--------------------	--------

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
--	-----

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Ikke kontrollert
--	------------------

Hovedstoppekrane er av en eldre type med skrufunksjon. Demne er ikke funksjonstestet da det erfaringsmessig kan oppstå lekkasjer grunnet dårlig tetting.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
---	----

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering

TG-2

Boligen har vannledninger av kobber. Vannrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes at deler av anlegget vil kunne kreve utskifting innen overskuelig tid. Hovedstoppekranen er av eldre type med skrufunksjon og er ikke funksjonstestet, da slike kraner erfaringsmessig kan begynne å lekke ved betjening.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør anbefales oppgradert ved en oppgradering av våtrom.

6.21 Elektrisk

Beskrivelse	
Elektrisk åpnet / skjult anlegg med 2 sikringsskap. 1. sikringsskap er plassert i gang ved soverom med automatsikringer.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Siste el-tilsyn utført i 2019.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det foreligger dokumentasjon for diverse arbeid utført siden 2016. 2006 - Utskifting av flexit vifte på bad i leilighet, diverse arbeid på kjøkken, vf og stue. 2016 - Diverse installasjon ifm omgjøring av gang og leilighet. DL og remont gang. Remont soverom x2. Remont gang ny del. 2025 - Installasjon av Zaptec GO ladestasjon samt 32A jfa. Kunde har gravd grøft fra husvegg til garasjevegg. Kabel forlagt i rør og avsluttet med kabelvern på garasjehus. 2026 - Byttet skadet kabel bit (skadet under graving ute), på eksisterende kurs til garasje. Fra koblingsboks i krypkjeller under huset til utvendig koblingsboks på garasjen. 2026 - Intallasjon av skjultanlegg i kjeller til sov og gang (stikk,dimmer og spotter)	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Boligen har et kombinert åpent og skjult elektrisk anlegg fordelt på to sikringsskap, hvorav det ene er plassert i gang ved soverom og er utstyrt med automatsikringer. Manglende dokumentasjon innebærer at anleggets tilstand og forskriftsmessige utførelse ikke fullt ut kan verifiseres, og det anbefales at det innhentes en el-kontroll fra godkjent installatør for å avdekke eventuelle skjulte feil.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll for å avdekke eventuelle feil eller mangler med anlegget da det er blitt utført arbeid i flere perioder.	

6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei

6.23 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2015
Størrelse	200 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-1
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2015 er plassert på gulv i bod.	

6.24 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering	TG-1
Boligen har naturlig ventilasjon. Dette er en tradisjonell løsning som er vanlig for bygg av denne typen, og som gir luftutskifting gjennom ventiler og oppdrift uten mekanisk avtrekk.	

6.25 Våtrom

TG-2

Generell beskrivelse	
Bad i 1. etasje ved inngang med flis på gulv og vegger. Det er innfellbare dusjdører, servant med servantskap og veggmontert wc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad fra ca 1998	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Ja
Observerte avvik: Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge Beskrivelse: Flisfuger i dusjone er misfarget av svertesopp.	
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Veggen er flislagt. Det er påvist misfarging av svertesopp i flisfugene i dusjsjonen. Svertesopp er i hovedsak et estetisk forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å legge ny silikon.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja
Observerte avvik: Skadet overflate Beskrivelse: Enkelte fliser med skader i overflaten.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsjonen?	Ja
Observerte avvik: Flatt gulv i dusjsjonen Beskrivelse: Gulvet er tilnærmet flatt.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Gulvet er flatt slik at lekkasjevann og bruksvann kan renne både mot dør og sluk.	
Oppsummering overflate gulv	TG-2
Gulvet har flis hvor det er registrert enkelte fliser med skader i overflaten. Videre er fallforholdet mot sluk mangelfullt, da gulvet er tilnærmet flatt. Dette medfører at bruksvann og eventuelt lekkasjevann kan renne mot dør i stedet for kun mot sluk, med risiko for at vann trekker ut av våtsonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å installere et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
-----------	-------

Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja
Observerte avvik: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Observerte avvik: Ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk Beskrivelse: Ved kontroll i sluk registreres det at membran er smurt over klemring. Det er ikke mulig å kontrollere om membran er ført under klemring på riktig måte.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Badet har plastsluk med smøremembran under flis av ukjent utførelse. Det er registrert avvik på høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørsteskel, som er mindre enn kravet på minimum 25 mm. Ved kontroll i sluk er membranen smurt over klemringen, og det er ikke mulig å kontrollere om membranen er ført korrekt under klemringen. Membranens alder gir i tillegg økt risiko for skader og følgeskader. Samlet vurdert gir dette økt fare for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, og manglende terskelhøyde kan medføre at vann renner ut av våtsonen. Det anbefales å påregne utbedring av tettesjiktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en oppgradering av badet. I påvente av en oppgradering anbefales det å installere et dusjkabinett.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Observerte avvik: Riss/sprekker i servant Beskrivelse: Kraclering i servant.	
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Observerte avvik: Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sistene	

Oppsummering sanitærutstyr**TG-2**

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er registrert krakellering i servanten. Videre mangler det drenering av lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Manglende dreneringsmulighet innebærer at en eventuell lekkasje fra sisternen ikke vil bli synlig eller ledet bort, noe som kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen over tid. Krakelleringen i servanten anses som et kosmetisk/funksjonelt avvik som ved forverring kan medføre behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere dreneringsspalte for synliggjøring av lekkasjevann.

Ventilasjon

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?

Nei

Oppsummering ventilasjon**TG-2**

Det er manglende tilluft under dør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilluft under dør for tilfredsstillende luftutskifting.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone

Det er foretatt hulltaking fra kott mot toalett.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)**TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra kott mot toalett. Hulltakingen er ikke utført mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?

Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygning eller på utført arbeid, herunder samsvarserklæringer eller kvitteringer fra fagfolk. Manglende dokumentasjon medfører at det ikke lar seg verifisere om arbeidene er fagmessig utført eller i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og eventuelle skjulte feil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med en oppgradering av bad da det har oppnådd en høy alder og mangler dokumentasjon.

Generell beskrivelse

Bad med dusjnise, gulvstående toalett og servant med skap.
Det er flis på gulv, flis og panel på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad fra ca 1998 i henhold til tidligere tilstandsrapport.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Flis, Annet

Flis og panel på vegg.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?

Ja

Observerte avvik:

- Riss/sprekker i flisfuger
- Riss/sprekker i flis

Beskrivelse:

Det er enkelte flisfuger med mindre riss. Det er i våtsone benyttet materialer som ikke er fuktbestandige. Ved dusj (i våtsone) er det panel på vegg. En uegnet løsning da det ikke er fuktbestandig materiale.
I dusjsone er det sprekk i flis ved gulv.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?

Nei

Oppsummering overflate vegg/himling

TG-2

Veggene på badet er kledd med flis og panel. I våtsonen ved dusj er det benyttet panel, som er en uegnet løsning da materialet ikke er fuktbestandig. Det er registrert enkelte flisfuger med mindre riss, samt sprekk i flis ved gulv i dusjsonen. Bruk av fuktømfintlige materialer og riss i flis/fuger i våtsone innebærer risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen over tid dersom forholdene ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?

Ja

Observerte avvik:

- Flatt gulv i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik: - Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk - Motfall slik at lekkasjevann ikke ledes til sluk	
Beskrivelse: Rommet har fall fra dusjnisje til dør. Lekkasjevann fra andre installasjoner utover dusj vil ledes til dør og renne ut av rommet. Det er også etablert en sperre på gulv slik at vann ikke kan renne til sluket.	
Oppsummering overflate gulv	TG-3
Gulvet har flislagt overflate. Det er påvist avvik i fallforholdene ved at rommet har fall fra dusjnisje til dør, og det er etablert en sperre på gulvet slik at vann ikke kan renne til sluket. Lekkasjevann fra installasjoner utover dusjen vil dermed ledes mot døren og renne ut av rommet i stedet for til sluk. Dette innebærer en økt risiko for at lekkasjevann trekker inn i tilstøtende konstruksjoner og forårsaker fuktskader dersom forholdet ikke utbedres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å installere et dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk i påvente av oppgradering av rommet.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000
Kostnadsestimat for utbedring av påviste avvik på gulv.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Annet
Det er ikke påvist type tettesjikt ved kontroll i sluk.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja
Observerte avvik: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Observerte avvik: Det er ingen informasjon og ingen synlige tegn til vanntett sjikt	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Badet har plastsluk, mens type tettesjikt ikke lot seg påvise ved kontroll i sluk. Det er registrert avvik ved at kravet til minimum 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørsteskel ikke er oppfylt, og det er påvist forhold i tettesjiktet som gir fare for fuktskade. Membran/tettesjikt har videre nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Samlet vurderes tilstanden med TG 2. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for at fukt kan trenge inn i underliggende konstruksjoner og gi fuktskader over tid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes en oppgradering av badet.

Sanitærutstyr

Type utstyr Dusjvegger/dusjhjørne, Klosett, Baderomsinnredning med servant

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Observerte avvik:

- Det er avskalling på håndtak til skuffer på innredningen.

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Oppsummering sanitærutstyr

TG-2

Badet er utstyrt med dusjhjørne, klosett med utvendig systerne og baderomsinnredning med servant. Det er registrert skader på utstyr og innredning, noe som gir tilstandsgrad 2. Dersom skadene ikke utbedres, må det påregnes redusert funksjon og behov for utskifting av berørt utstyr eller innredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? Nei

Det bemerkes at dør til badet er fuktbelastet i nedre del.

Oppsummering ventilasjon

TG-2

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen. Det bemerkes imidlertid at dør til badet er fuktbelastet i nedre del, noe som kan indikere begrenset tilførsel av erstatningsluft. Manglende luftspalte under dør kan over tid gi økt fuktbelastning og redusert utlufting av rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres tilstrekkelig spalte ved dør for tilfredsstillende tilluft

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Det er foretatt hulltaking fra soverom mot bad.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot badets bruksvannutsatte sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon? Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt

Oppsummering dokumentasjon**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran, tettesjikt og øvrige arbeider er fagmessig utført. Dette medfører en usikkerhet knyttet til våtrommets kvalitet og gjenværende levetid.

6.27 Våtrom: Vaskerom sokkel**TG-3****Generell beskrivelse**

Våtrom med belegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Det er gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, servant og åpen dusj.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering**TG-3**

Rommet har oppnådd en høy alder med baderomspalter som er montert uten bunnskinne, fugemasse m.m Det er svært usikker restlevetid på rommet og dette fører til at det må oppgraderes for å kunne tåle dagens bruk.

Det er skadde baderomsplater med råteskade.
Rommet har ingen ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat**100 000 - 200 000****6.28 Garasje****Beskrivelse**

Garasje oppført med støpt betongplate og vegger i tre. Utvendig kledd med stående panel.
Taket er et saltak tekket med stålplater.

Det er dobbelgarasje som deles med nabo. Selger opplyser i egenerklæring om at det kan komme inn noe fukt ved port. Grunnet mye lagret utstyr er det ikke foretatt en ytterligere kontroll.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert.



Adresse

Hjelsengvegen 10, 7507 STJØRDAL

Dato for energimerking

20.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-336059

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

185347060

Gårdsnummer

97

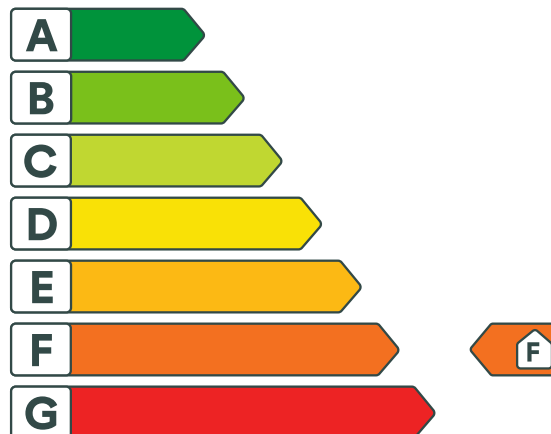
Bruksnummer

19

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

Byggeår

1956

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

185,0 m²

Oppvarmet bruksareal

185,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

299,09 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

343,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år

63 607 kWh



Hjelsengvegen 10, 7507 STJØRDAL



Detaljering

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



Hjelsengvegen 10, 7507 STJØRDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



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>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Nylander & Partners AS avd. Stjørdal

Oppdragsnr.

83260120

Adresse

Hjelsengvegen 10

Postnr.

7507

Sted

STJØRDAL

Selgers navn

Beathe Slettvold Tellefsen

Selgers navn

Jørgen Slettvold Tellefsen

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF forsikringsselskap

Polise/avtalenr.:

1974835

Våtrom

Initialer selger:

B S

J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Bad/vaskerom i kjeller:I takstrapport fra 06.03.2017 er det registrert forhøyede verdierut i mot utforet yttervegg og at sannsynlig årsak er noe fuktinntrekk i utforet vegg. Vi har ikke observert noen skader eller andre ting som indikerer skader der.

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

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

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er byttet speil med belysning på begge bad.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det ble gjort av huseier

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

B S

J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ikke observert endringer i vårt eie.Observasjoner fra før vårt kjøp:Sprekk i grunnmur på garasjen NV hjørne.Liten sprekk i steinfliser utenfor kjeller mot sørl gang utenfor bad øst er det noe svikt i parkett pga høydeforskjell

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bygget mindre platting mot øst. Inngangspartiet (Hele gulv inngangspartiet er oppgradert. Og trapp fra gårdsplass ned til hus med tilhørende rampe)

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Initialer selger:

B S

J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Vi har tatt av all kledning/ innredning i halve kjeller (bod 1/2). Der er det observert 2 mindre områder med noe kapillærsug fra grunn. Dette er også omtalt i takstrappport fra 2017.

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

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

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

Forrige eier oppga i takstrappport at drenering var utført i 2013.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Flere endringer av tidligere eiere.25/26:Revet alle vegger til mur. Nye vegger med vindspærre, isolasjon, fuktspærre og gipsplater. Tak-ess byttet til gipsplater. Nytt el-anlegg med strømuttak og spotter i tak gjort av NTE/ JM Hansen. Resten av huseier.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:

B S

J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Sikringsskap gang 1 og gang 2 i henhold til takstrapport 2017El-billader med ny kurs januar 2025Nytt el-anlegg kjeller sommer 2026

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jobbene fra 25/26 utført av NTE/ JM HansenDokumenter fra 2025 i boligmappa.no, Jobben i 2026 ble ferdigstilt 12.08.26 og all dokumentasjon skulle komme raskt.

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Initialer selger:

B S

J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det ble lagt ny parkett i stue som forsikringssak på grunn av skader under utflytting av forrige eier.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Vi har bygget ut terrassen noe mot øst. Vi har opparbeidet bed/ grusgang mellom huset og garasjen. Vi har bygget trapp og rampe fra gårdsplass ned til inngangsområde.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Vi fikk bekjempet skjeggkre gjennom skadyrsforsikring i september 2024, ikke sett noen etter dette. Utført av Anticimex. Har heller ikke observert noe slikt i forbindelse med riving av kjeller. Det er mus i boligområdene rundt oss så mulig

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ved svært kraftig regnvær kan det komme litt vann inn under høyre hjørne på listen under garasjeport. Svært begrenset omfang og bare på betonggulvet.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Initialer selger:

B S

J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er tinglyst felles adkomst for Hjelsengvegen 8, 10 og 12 over eiendommen.

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- ☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

B S

J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

12.08.2026

Signert av

Beathe Slettvoold Tellefsen

Signert av

Jørgen Slettvoold Tellefsen

Initialer selger:

B S

J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

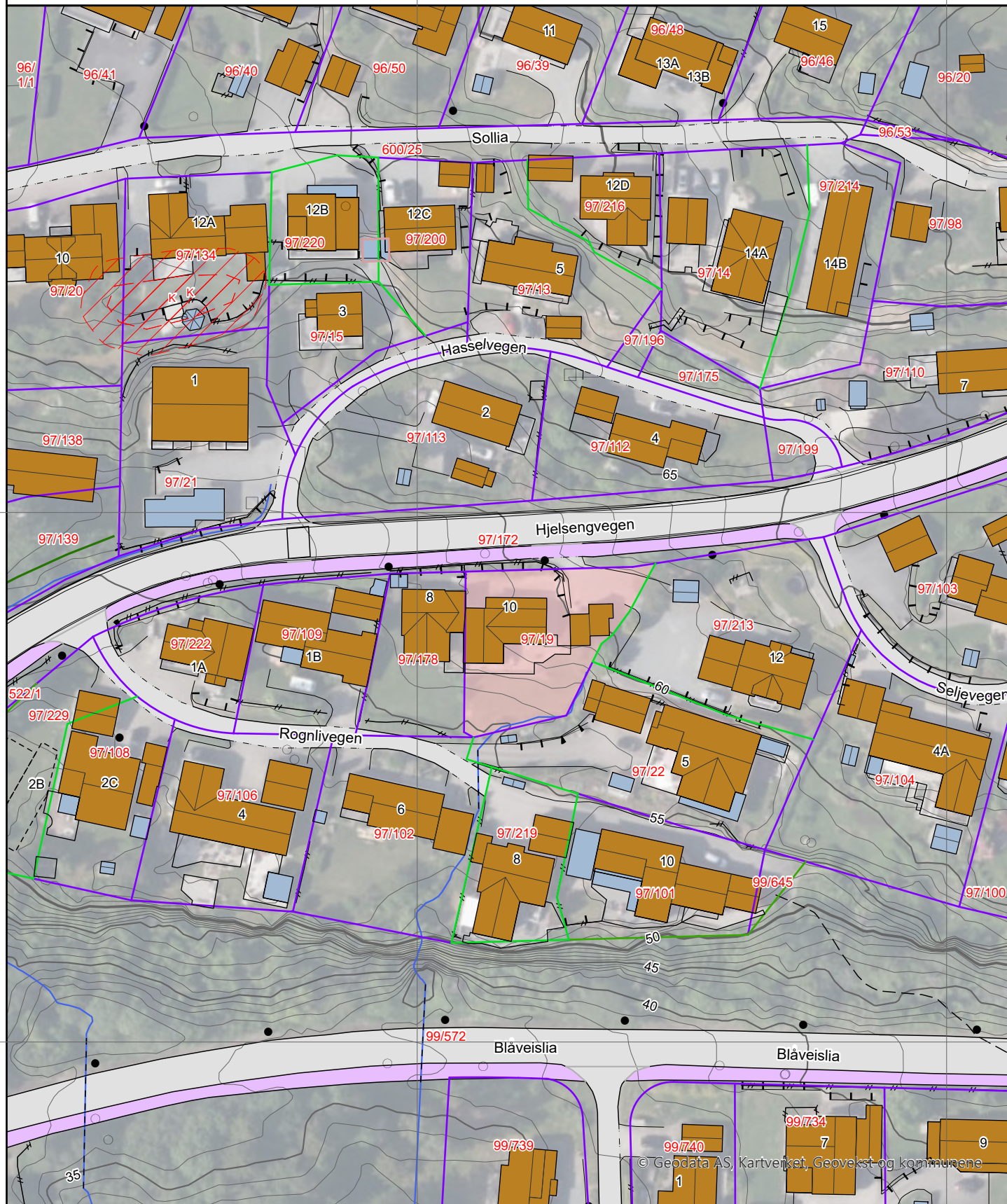
Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/97/19/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 2.7.2026



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/97/19/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 2.7.2026



0 25 50 m

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  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
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

23. oktober 1970.

Jnr. 3776. Hv/eb. A 831.

Herr Ragnar Stol Øyen,

7500 Stjørdal.

Innflyttingstillatelse - bygningssjefsak nr. 204/70.

Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens § 99, 2, meddeles De innflyttingstillatelse i Deres ~~til~~bygg på eiendommen Bekketun, gnr. 97, bnr. 19.

Bygningskontrollen har anmerket at takteking, samt utvendig maling igjenstår.

Det forutsettes at alle arbeider fullføres etter de godkjente planer innen 1. november 1971.

BYGNINGSSJEFEN I STJØRDAL

Per Tagseth.



STJØRDAL KOMMUNE

Etat kultur, næring og plan

Liv Stol Øyan
Rognliv 3

7500 STJØRDAL

Deres ref.

Vår ref.

ISK/01/03314-002/GE 097/0019

Bes oppgitt ved henvendelse.

Dato

02.10.01

SVAR PÅ BYGGEMELDING - ROGNLIVEGEN 3 - TILBYGG TAK OVER INNGANGS- PARTI

Saken er behandlet som saksnr. 0639/01 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite plan- og næring.

Byggesakskontoret mottok den 24.09.01 melding om oppføring av tak over inngangsparti på boligen på eiendommen Rognlivn. 3, gnr/bnr 097/0019.

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

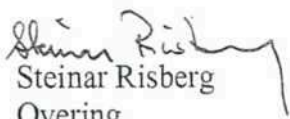
Meldingen er funnet i orden, og bygging kan igangsettes.

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

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

Saksbehandlings- og tilsynsgebyr forutsettes innbetalt.

Med hilsen Arealavdelingen


Steinar Risberg
Overing.


Ivar Skjelstad
avd. ingeniør

Saksbehandler: Ivar Skjelstad

Tlf.: 74 83 39 03

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr.:	Bankkonti:	8674.48.00007
Postboks 133/134	Kjøpmannsgt 9	74 83 35 00	74 83 35 99	939.958.851		4435.06.00903
7501 Stjørdal	7500 Stjørdal	E-post: postmottak@stjordal.kommune.no				
Hjemmeside: www.stjordal.kommune.no						

12. juni 1979.

Jnr. 2215. OS/ab. A 503.F.

Ragnar Stol Øyan,
Rognlivegen 3,
7500 Stjørdal.

Bygningssjefsak nr. 198/79.

Byggeanmeldelse for oppføring av dobbelgarasje på
eiendommen Bekketun gnr. 97 bnr. 19.
Brutto grunnareal 35 m2.

Kommentarer:

Eksisterende garasje sannes før oppføring av ny garasje,
øst for bolighuset mot bekken.

Vedtak:

Byggeanmeldelsen approberes.

Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjon fra gjeldende
lov og forskrifter.

Naboen samtykker i at garasjen føres opp nærmere grense (bekk)
enn 4 meter.

Garasjen forutsettes tilpasset topografiske forhold, samt
boligbygget med hensyn til materialvalg, form og farge.

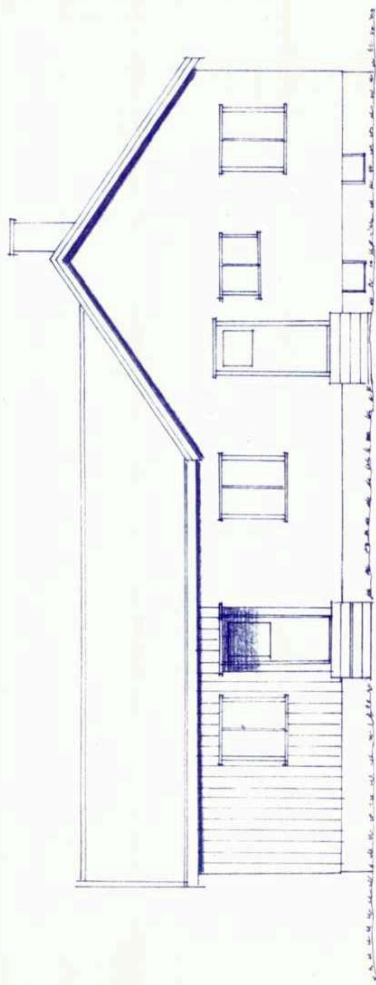
Ventilasjon utføres i h.h.t. B.f. kap. 38: 532.

Avstand til boligbygget må være minst 4 meter.

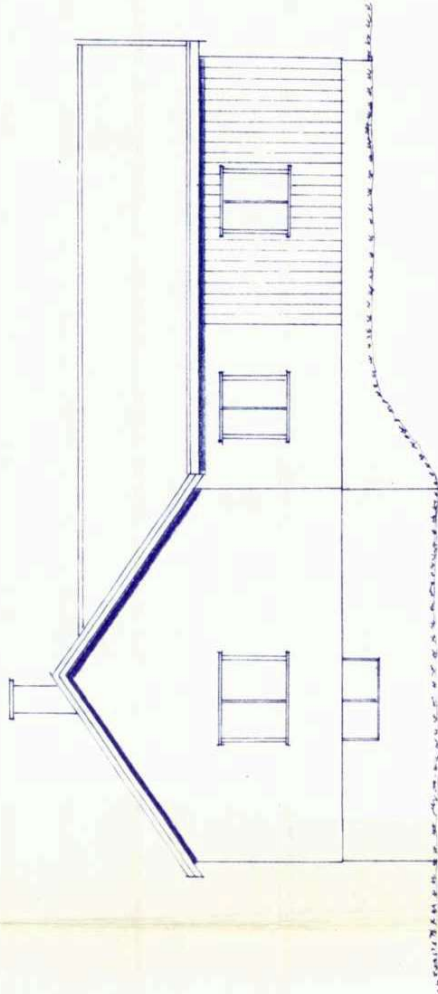
Byggherren er ansvarlig for arbeid og utførelse.

Per Tagseth.

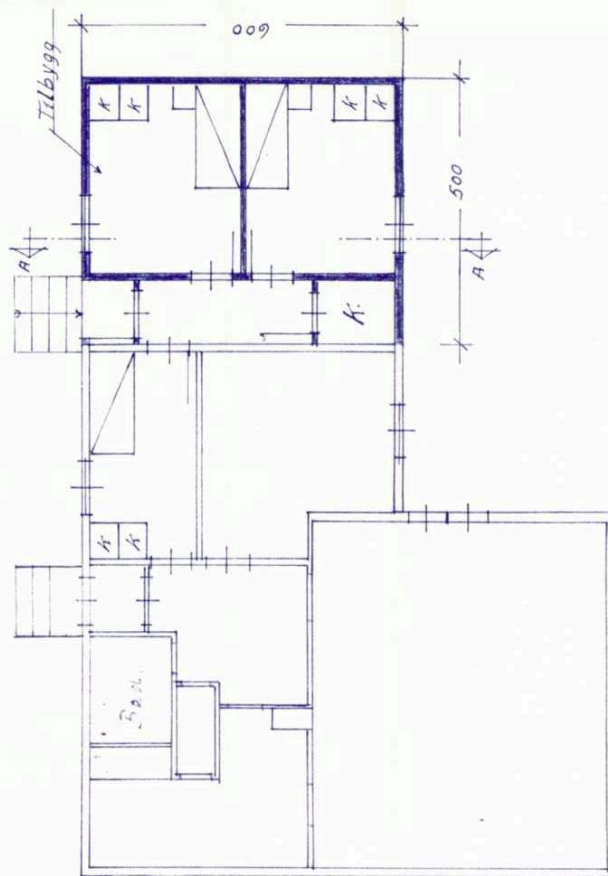
Denne sak er behandlet av bygn.kontr. O. Skårdalsmo.



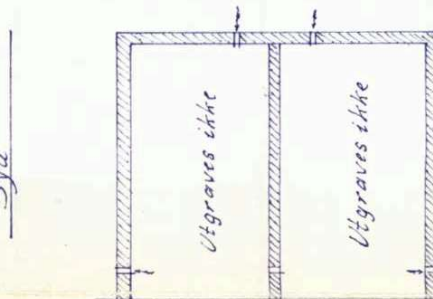
Nord



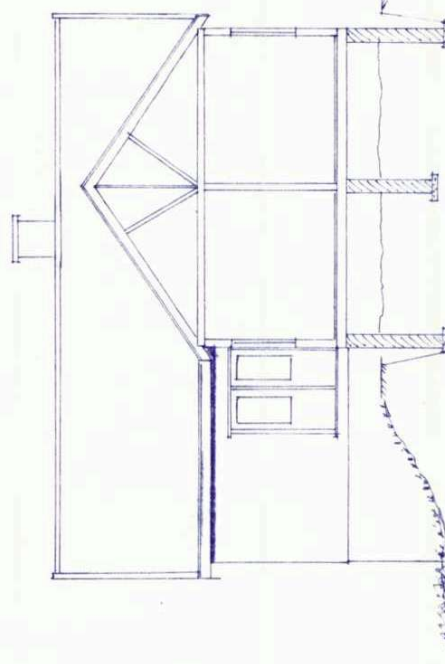
Syd



Plan



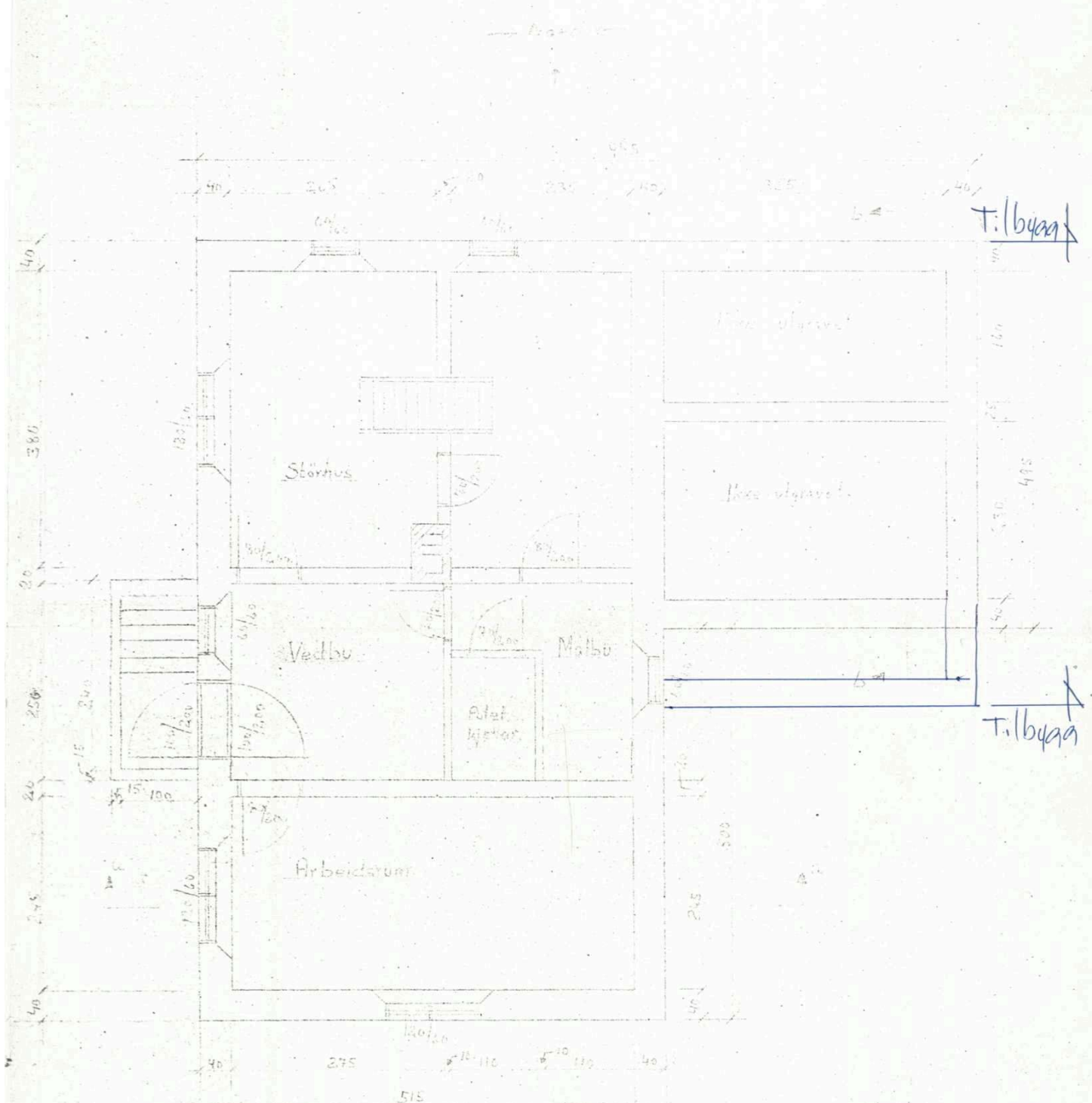
Grunnen



Snitt A-A Øst

STJØRREBYVEJ 17
Sak nr. 176/69
Godkjent af Byrådet

Tilbygg til Villa	M. Tegn. 17.3.69
Ragnar Støl Øyan	1:100
Stjødal.	



Enebolig 80 m² Kjellerplan.

H. 1/50

Dato: 14. 53

Tegn. H. 1/50

Norges Skattebank og Bygdebank
Afdelingskontor i Trondheim

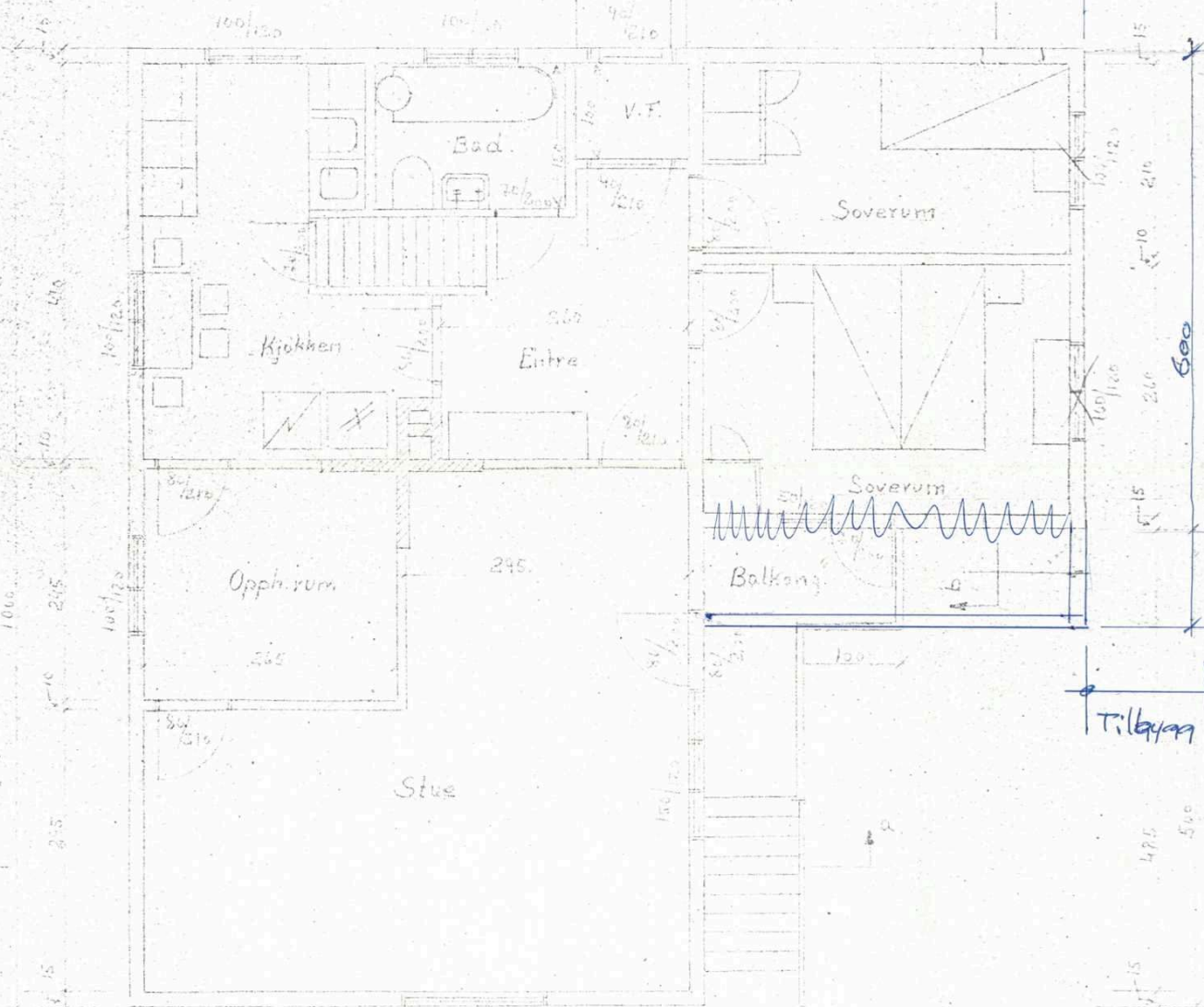
→ Nord →

↑

1000

15 230 10 200 10 120 15 385

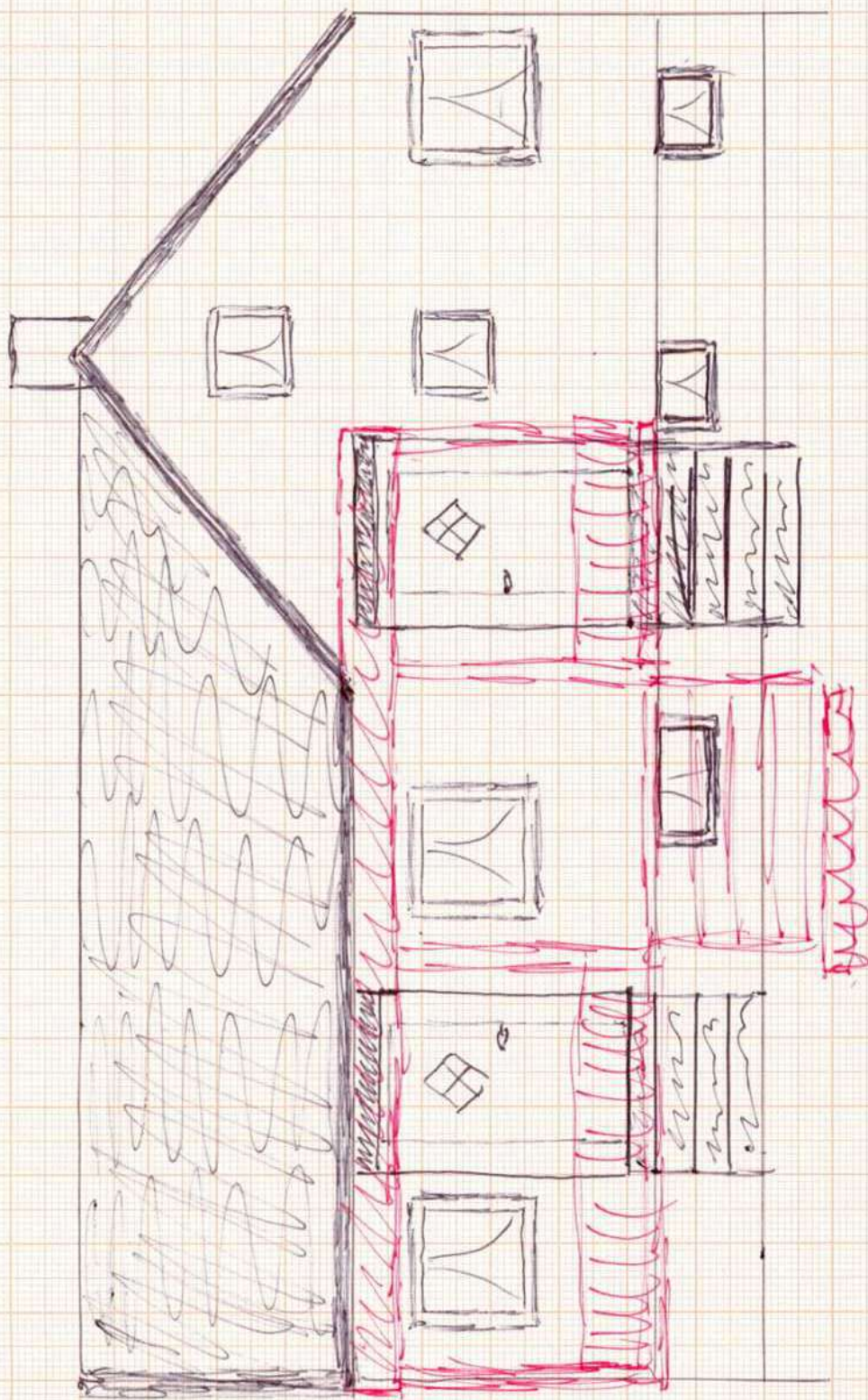
Tilbygg



Ensbang 20 m. 1 etasje.

Ragnar Lys.

140
 74
 55



Takoverbygges over innsengsdfre

$L = 12 \text{ m}$ $b = 2.20 \text{ m}$.

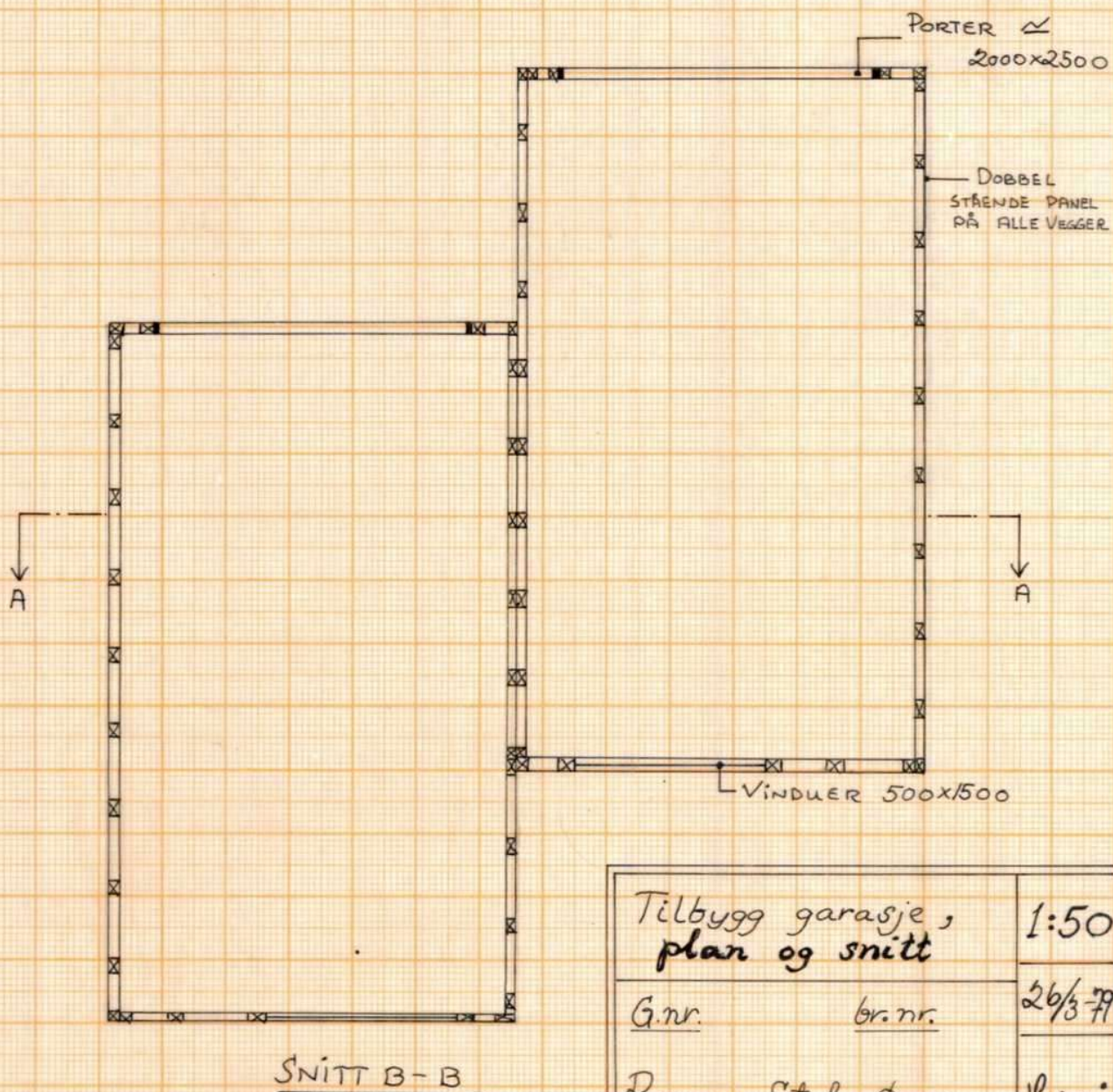
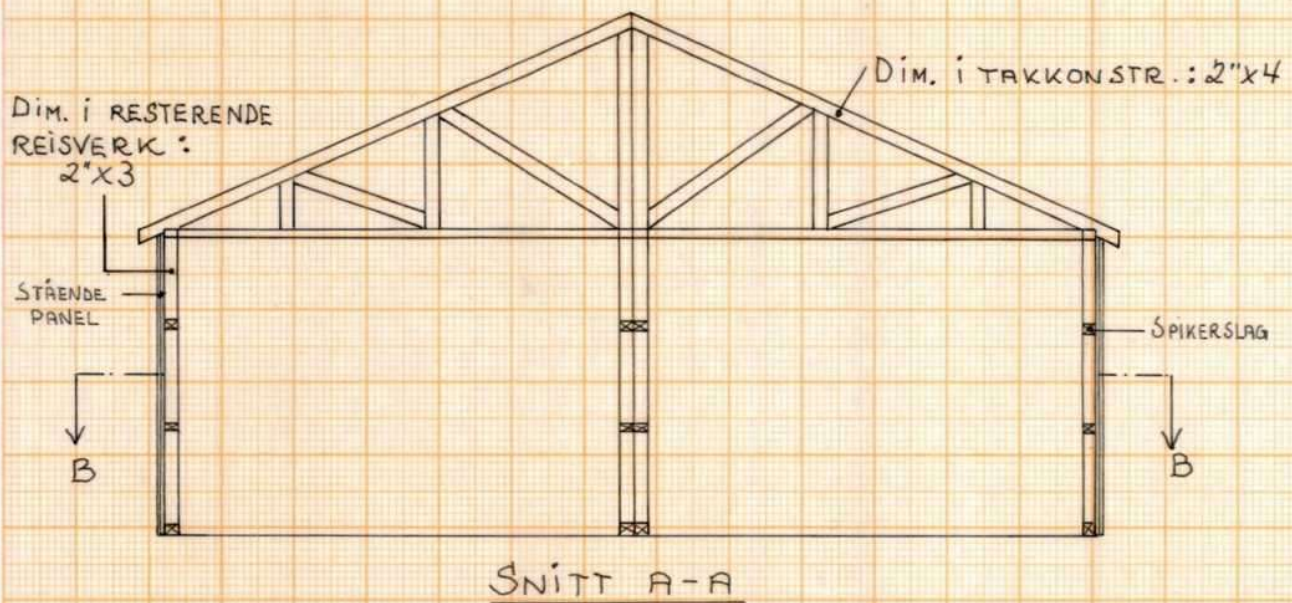
Godkjent med forbehold

Dato: 2/10-07

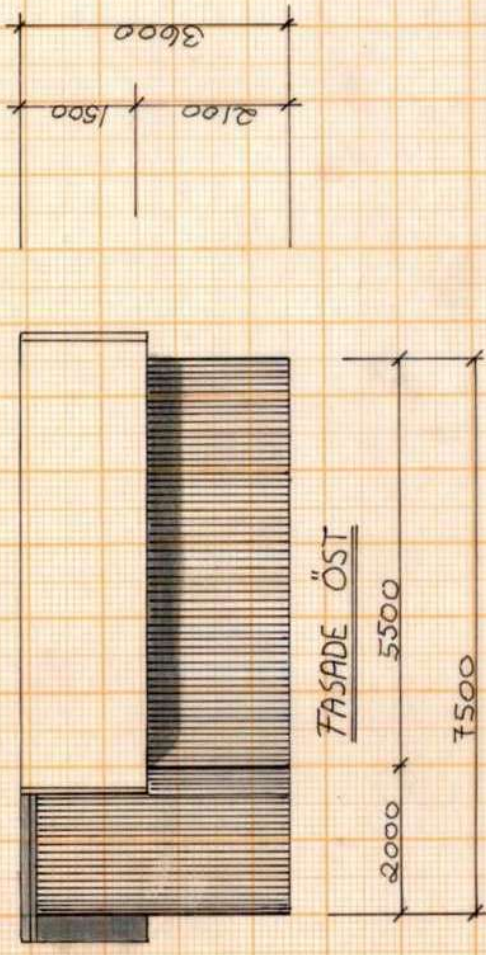
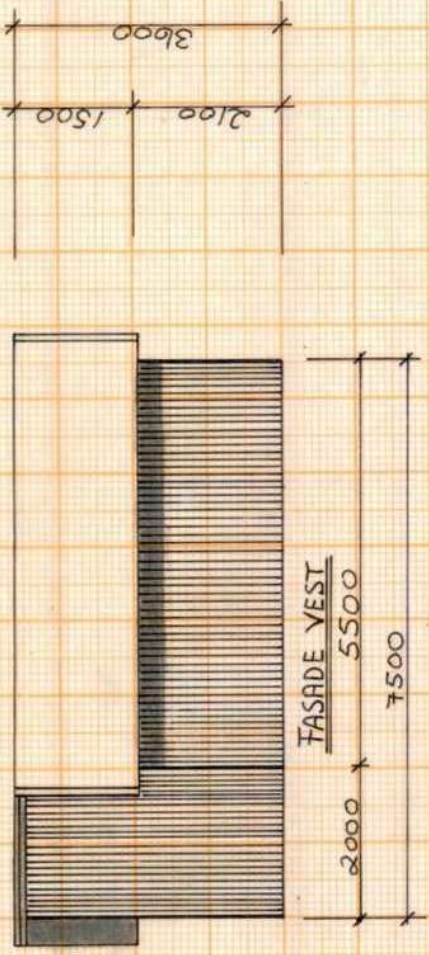
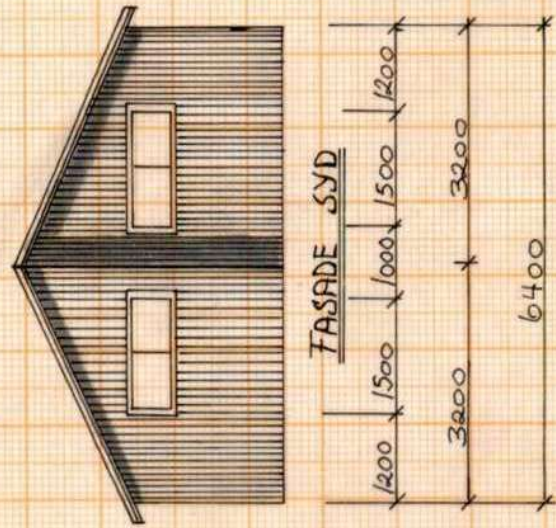
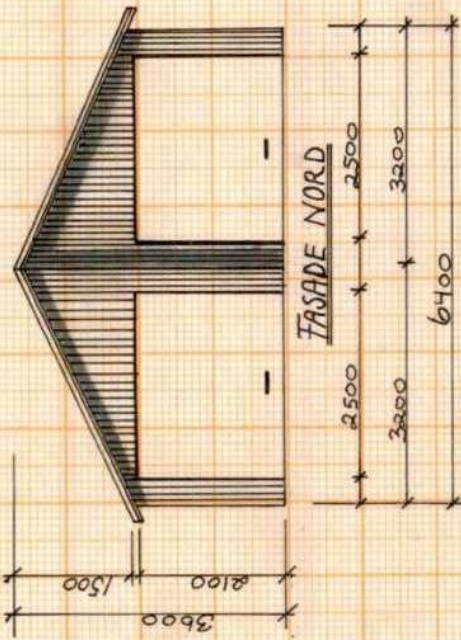
Stjørdal kommune

Etat kultur, friluft og plan

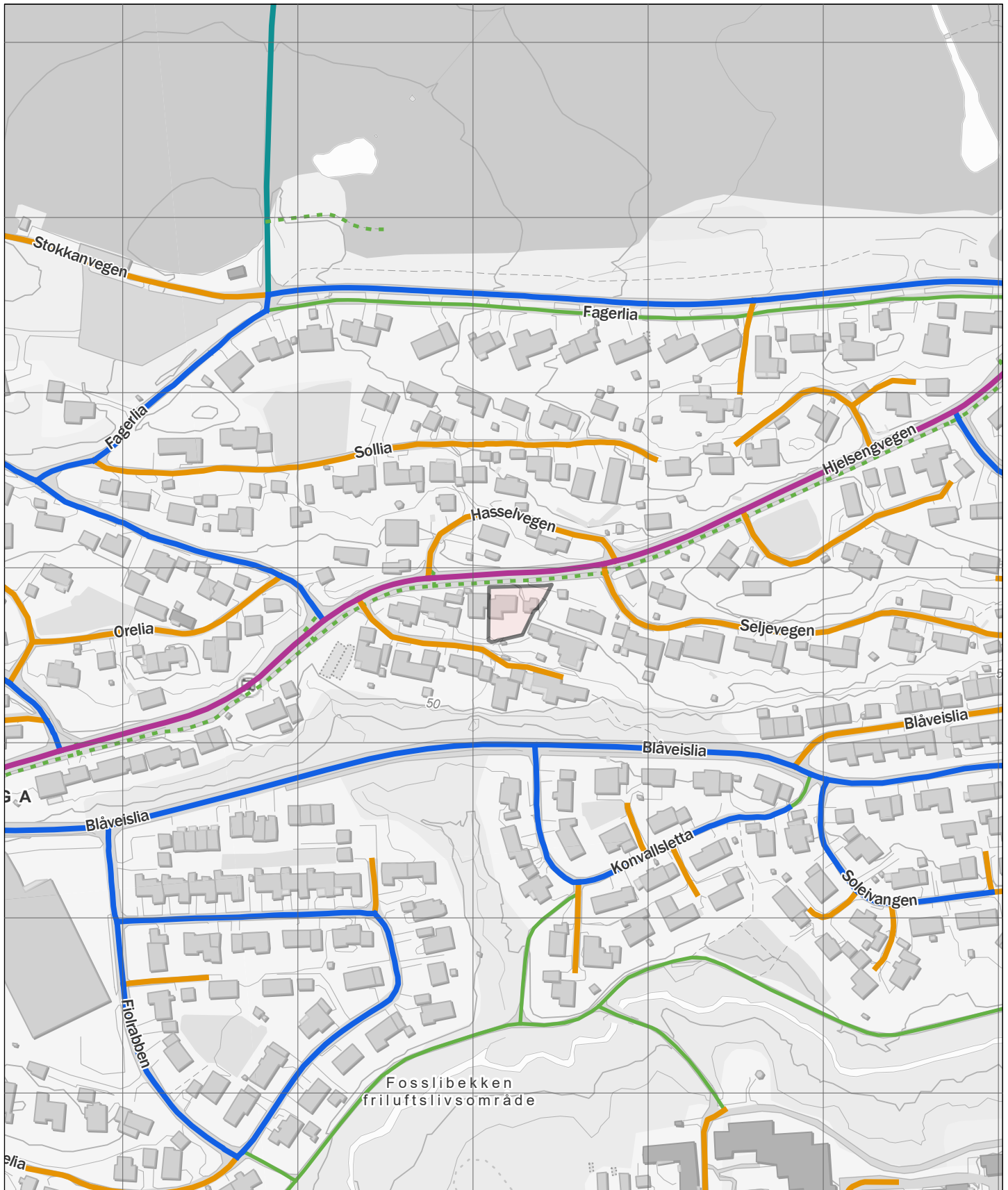
79,90 x 15000, -



Tilbygg garasje, plan og snitt		1:50
G.nr.	br.nr.	26/3 77
Ragnar Støl Øyan		H. Bjørn



Tilbygg garasje, Fasader		26/3-79
G.nr.	br.nr.	1:100
Ragnar Støl Dyran		
L. Bj. v. g.		





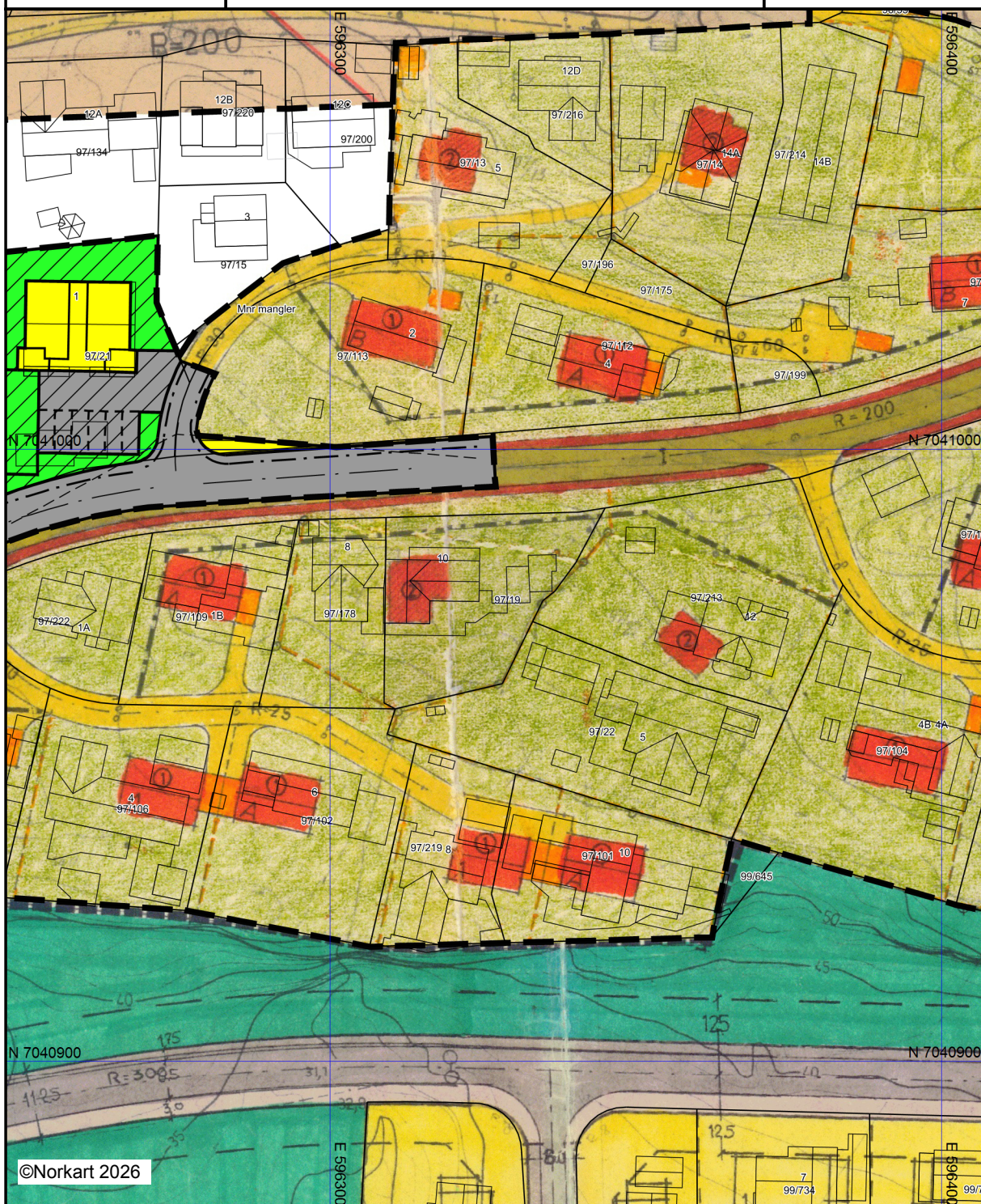
Stjørdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 97/19
Adresse: Hjelsengvegen 10
Utskriftsdato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

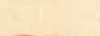
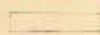
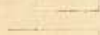
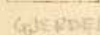
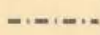
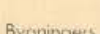
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Gate med fortau
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt

TEGNFORKLARING

-  Offentlig bebyggelse
-  Forretningsbebyggelse
-  Blokkbebyggelse i mur og betong
-  Rekkehus
-  Småhus
-  Garasje
-  Transformatoriosk
-  Eksisterende bygg som inngår i planen
-  Industriområde
-  Jernbaneområde
-  Havneområde
-  Landbruksområde *Omfatter ikke av skogbeplantninger*
-  Fareområde
-  Friareal
-  Privat tomteareal
-  Vann
-  Areal for kjøretrafikk
-  Areal for gangtrafikk
-  Parkering
-  Bankett
-  Trafikkø, midtdeler, grønnstripe
-  Avkjørsel
-  *GRENDELINJE ANGITT TIL 3 M FRA MIDTE VEI*
Knutepunkt angitt til 2.5 m fra midte vei
-  Tomtegrense
-  Byggelinje
-  Reguleringsgrense

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

KOMM. DEP. TET

001118 22.3.68

PL.

• TEKNISK KONTOR • STJØRDAL •

9 mars 1968

Bjarte Røman

SAKSBEHANDLING:

ENDRET:

Nr.

Date:

Nr.

Date:

Sign.

MALESTOKK:

REGULERINGSPLAN nr.:

TEGNING nr.:



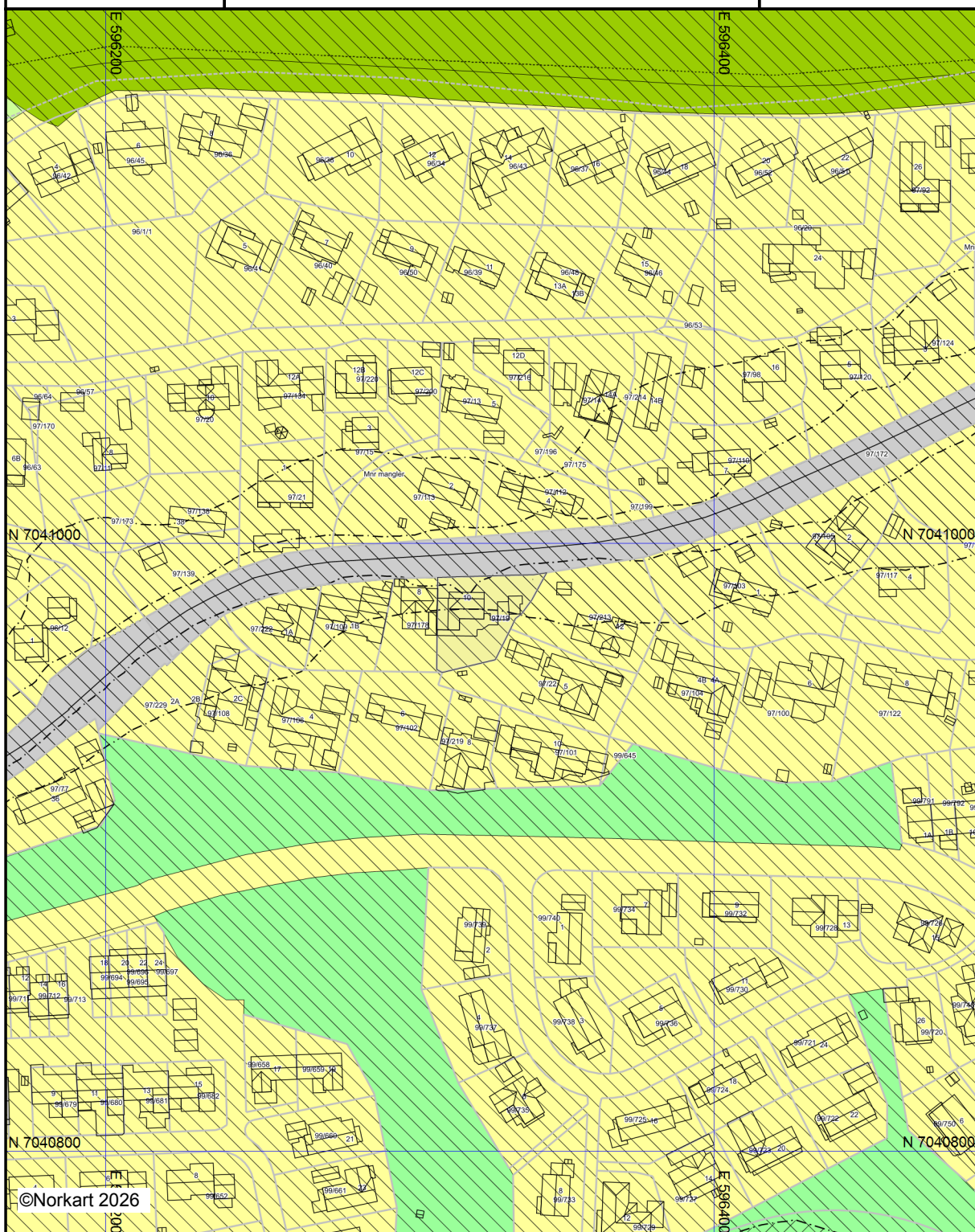
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 97/19
Adresse: Hjelsengvegen 10
Utskriftsdato: 02.07.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

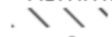
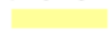
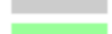
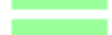
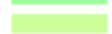
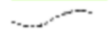


©Norkart 2026

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

-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Veg - eksisterende
-  Grønnstruktur - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Byggegrense
-  Midtlinje vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR DEL AV STOKKAN MELLOM, GNR. 97, BNR. 1 I STJØRDAL
KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal ny bebyggelse plasseres som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen i området skal være enetasjes våningshus med saltak og med møneretning som vist på planen.

§ 3.

Farge på hus samt materialvalg skal godkjennes av bygningsrådet

§ 4.

Eventuelle gjerder mellom eiendommene skal oppføres enten som flettverksgjerder eller i form av hekker med høyde ikke over 0,80 m. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Eksisterende vegetasjon skal søkes mest mulig bevart.

§ 6.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Stjørdal kommune til anvendelse.

§ 7.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 8.

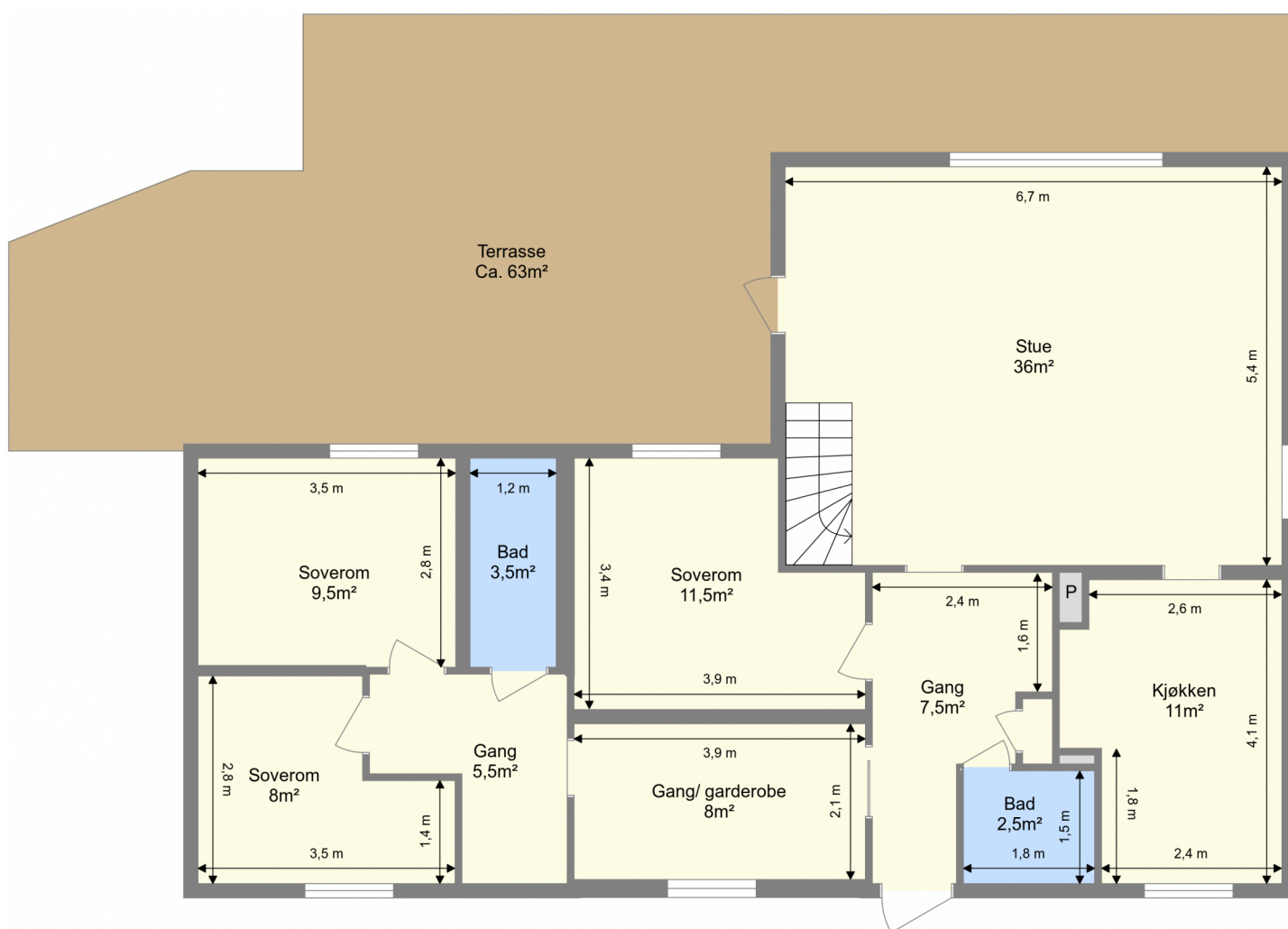
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Stjørdal kommune.

BEVILGERT 9/3-68
Vedtekter til reguleringsplan av ~~6/12-1967~~ for del av Stokkan
mellom, gnr. 97, bnr. 1, i Stjørdal. PL

1. Det regulerte området er vist med stiplet begrensningslinje på planen. Innenfor denne grensen skal ny bebyggelse plasseres i forhold til veier og terrengformer som vist på planen.
 2. Boligbebyggelsen i området skal være enetasjes trehus med saltak og med møneretning som vist på planen.
 3. Bygningenes farge, overflatebehandling og tekningsmateriale skal godkjennes av bygningsrådet.
 4. Eventuelle gjerder mellom eiendommene skal oppføres enten som flettverksgjerder eller i form av hekker. Disses høyde må ikke overstige 0,80 m.
 5. Eksisterende vegetasjon må ikke skades unødvendig, da det er avgjørende at området beholder karakteren av å være skogbevokst. Fjerning av trær må foreløpig bare skje i den utstrekning det er nødvendig for oppføring av huset.
 6. Ved siden av disse vedtektene kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.
 7. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
 8. Unntak fra disse vedtekter, hvor særlige grunner taler for det, kan godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Stjørdal.
-

Hjelsengvegen 10

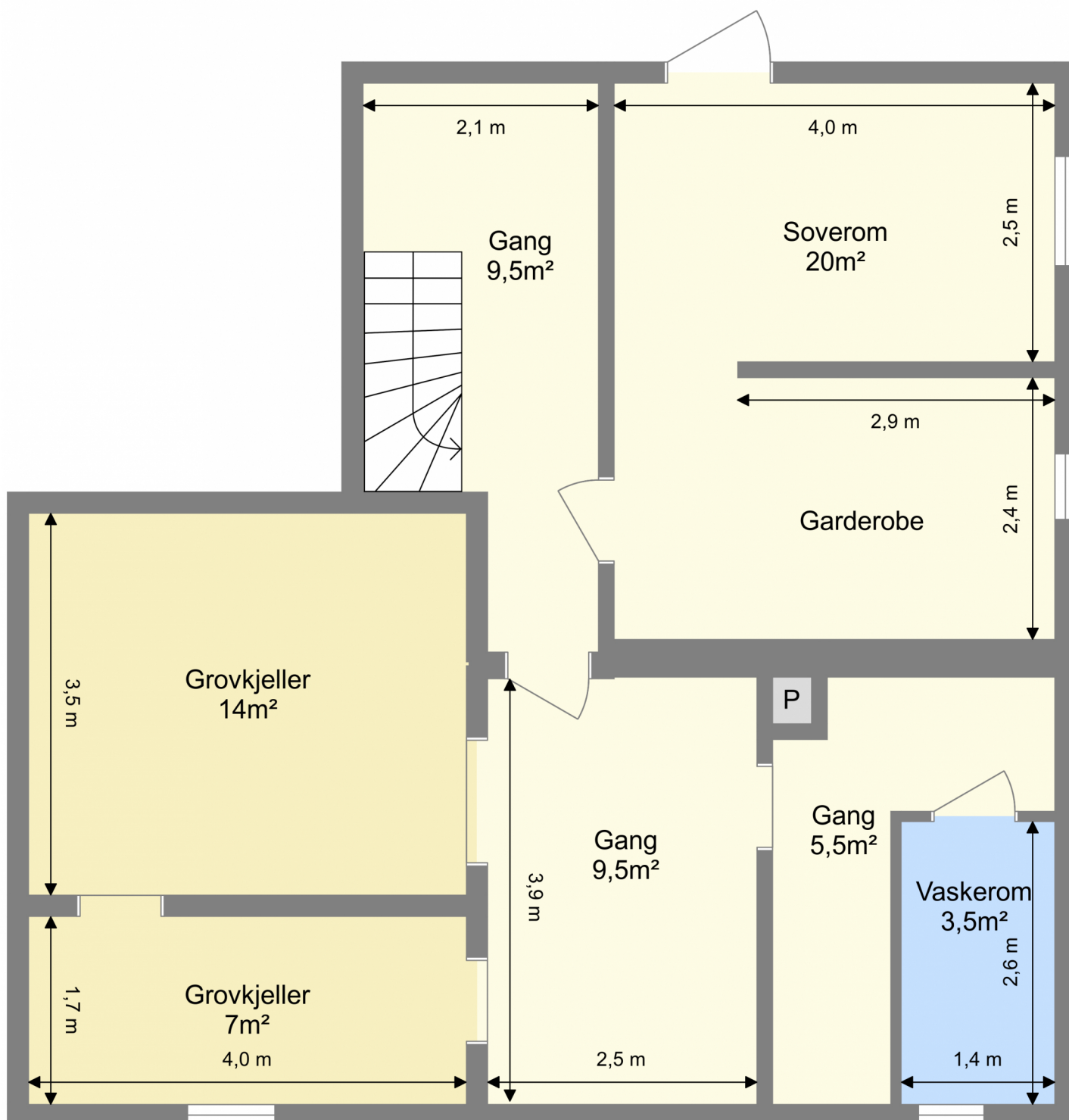
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Hjelsengvegen 10

Underetasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.