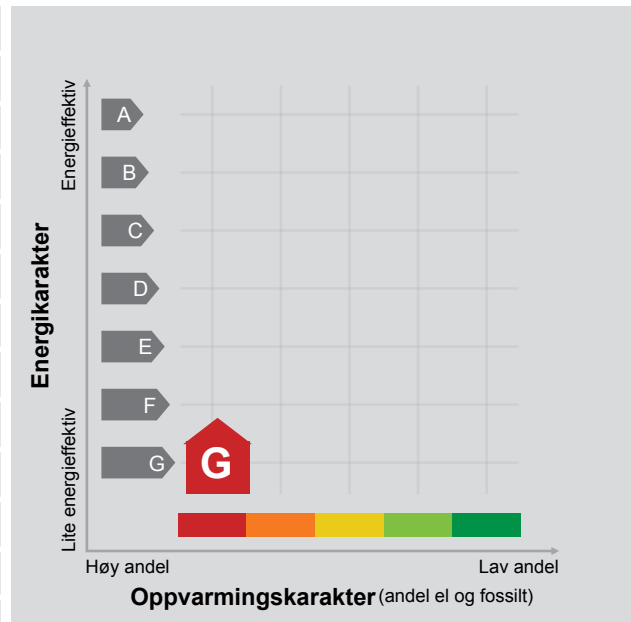


ENERGIATTEST

Adresse	Stokmovegen 11A
Postnummer	7504
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	124
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185313255
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	90fe6c15-1669-4e72-9b47-1b2b46946f67
Dato	29.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Etterisolering av yttervegg**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1942
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	237
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stokmovegen 11A
Postnummer: 7504
Sted: STJØRDAL
Kommune: Stjørdal
Bolignummer: H0101
Dato: 29.05.2024 7:22:53
Energimerkenummer: 90fe6c15-1669-4e72-9b47-1b2b46946f67

Kommunennummer: 5035
Gårdsnummer: 99
Bruksnummer: 124
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 185313255

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: 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 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 vegg.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på sanitæranlegg**Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Stokmovegen 11A 7504 STJØRDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1942

BRA: 237 m²

BRA-i: 237 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

3

TG-2

17

TG-3

7

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsgbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/18147>

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Høyde på rekkverk er ikke i henhold til forskrift.

Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.

Anbefalte tiltak

Balkong bør ikke brukes før en oppgradering på grunn av synlige råte.

Usikker om bæringen er i orden.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det ble foretatt stikk kontroll med tanke på bruk av musetetting, ikke registrert avvik utover plasser med råteskader i kledning hvor museklosser hadde løsnet.

Anbefalte tiltak

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Tilbakemontering av museklosser må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er kun etablert snøfangere på fasade mot gårdsplass.

Anbefalte tiltak

Snøfanger på hele taket må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken: Kjøkken 2.etg

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler rekkverk i 2.etg.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

For videre omtale se "rom under terreng"

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren i kjeller.

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass i gangen i 2.etg.

Karmer er værslitte og det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Anbefalte tiltak

Skade i vindu må utbedres, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikonomisk synspunkt.

Dette gjelder i hovedsak alle vinduer som må påregnes vedlikehold. Skraping å maling eller utskifting.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Anbefaler gjennomført i forbindelse med innvendig oppgradering.

Takkonstruksjon

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes oppgradering av tekking med undertak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter på soverom og gang.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og erfaring med tegl piper. Anbefales en kontroll av pipe/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken: Kjøkken 1.etg

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det registreres fuktskade inne i skap under skyllekum, trolig etter lekkasje fra vannlås.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes en oppgradering av kjøkkenet.

Kjøkken: Kjøkken 2.etg

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres lekkasje på vannlås under skyllekum.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det registreres at våtromsplatene er innfestet med synlig spiker i nedre del mot gulv samt innfestet plast/gummi list mellom vegg og badekar. Dette medfører hull i platene. Dette medfører at platene ikke lenger er vannsikker og det er fare for fuktinntrekk.

Anbefalte tiltak overflater

Oppgradering av overflater må påregnes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Knotter på innredningen er løs og trenger innfesting. Utover dette framstår innredningen i bruksmessig stand.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

I 2.etg er det foretatt endringer. Det er etablert ett kjøkken mellom gang og soverom/ stue.

Opprinnelig kott er fjernet og innlemmet i soverommene og gang.

I 1.etg er det trolig i forbindelse med tilbygg i 1981 etablert baderom og soverom i 1.etg. Tegninger av tilbygg viser ikke innvendig romfordeling.

Om gjøring fra S-rom (kott) til P-rom (primærareal) er søknadspliktig og skal søkes bruksendring.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Apparat eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.5.2024

Rapportdato
6.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: Erling Jomar Larsen

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: Guri Handegaard

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Eirik Tetlie Telefon: 90123569
Firma: Takst-forum Trøndelag AS Epost: eirik@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Stokmovegen 11A, 7504 Stjørdal

Kommunenr:	5035	Gårdsnr:	99	Bruksnr:	124	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1942					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig

Enebolig er oppført i tre etasjer 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, koblet glass og enkelt 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 boenhetens 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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	237	237	0	0	0
Uthus/ garasje	66	0	66	0	0
Totalt m²	303	237	66	0	0

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	62	62	0	0	0
1. etasje	85	85	0	0	0
2. etasje	69	69	0	0	0
Loft	21	21	0	0	0
Totalt m²	237	237	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	71	69	2
Loft	39	21	18
Totalt m²	110	90	20

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	62	0	62		3 uinnredede kjellerrom, vaskekjeller.
1. etasje	85	85	0	Stue, kjøkken, gang, bad, soverom, 2 vindfang.	
2. etasje	69	69	0	Gang, 2 soverom, stue, kjøkken.	
Loft	21	0	21		Uinnredet loft.
Totalt m²	237	154	83		

Bygning: Uthus/ garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	66	0	66	0	0
Totalt m²	66	0	66	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	66	0	66		2 boder, garasje.
Totalt m²	66	0	66		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.	
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	
For videre omtale se "rom under terreng"	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren i kjeller.	
Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
------------------------	-------------

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
--	----

Oppsummering av rom under terreng**TG-3**

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
------	---------

Balkong med utgang fra stue i 2.etg.

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

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
--	----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
---	----

Er det krav til rekkverk?	Ja
---------------------------	----

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
---	----

Er balkong / terrassen tettet?	Ja
--------------------------------	----

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
---	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-3**

Høyde på rekkverk er ikke i henhold til forskrift.
Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkong bør ikke brukes før en oppgradering på grunn av synlige råte.
Usikker om bæringen er i orden.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Trevinduer med koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte vinduer har produksjonsår 1982.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei**Oppsummering av vinduer og dører****TG-2**

Det blir påvist spekk i vindusglass i gangen i 2.etg.

Karmen er værslitte og det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i vindu må utbedres, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Dette gjelder i hovedsak alle vinduer som må påregnes vedlikehold. Skraping å maling eller utskifting.

6.6 Yttervegger

Type fasade**Stående kledning**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det ble foretatt stikkkontroll med tanke på bruk av musetetting, ikke registrert avvik utover plasser med råteskader i kledning hvor museklosser hadde løsnet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Materialer med råteskader må skiftes ut. Tilbakemontering av museklosser må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres. Anbefaler gjennomført i forbindelse med innvendig oppgradering.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er skiftet men på ukjent tidspunkt.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-2	
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	
TG-2	
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes oppgradering av tekking med undertak.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er kun etablert snøfangere på fasade mot gårdsplass.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger på hele taket må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter på soverom og gang.	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og erfaring med tegl piper. Anbefales en kontroll av pipe/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.14 Kjøkken: Kjøkken 1.etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen har skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det registreres fuktskade inne i skap under skyllekum, trolig etter lekkasje fra vannlås.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det må påregnes en oppgradering av kjøkkenet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Kjøkken: Kjøkken 2.etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det registreres lekkasje på vannlås under skyllekum.	
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Det er ikke avtrekk over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
I 2.etg er det foretatt endringer. Det er etablert ett kjøkken mellom gang og soverom/ stue. Opprinnelig kott er fjernet og innlemmet i soverommene og gang. I 1.etg er det trolig i forbindelse med tilbygg i 1981 etablert baderom og soverom i 1.etg. Tegninger av tilbygg viser ikke innvendig romfordeling. Om gjøring fra S-rom (kott) til P-rom (primærareal) er søknadspliktig og skal søkes 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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Apparat eldre enn 10 år.	

6.17 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen mangler rekkverk i 2.etg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.	
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.	
Stoppekran er plassert i kjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

TG-3

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Plassert i vaskekjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1973

Størrelse

150 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.23 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres at våtromsplatene er innfestet med synlig spiker i nedre del mot gulv samt innfestet plast/ gummi list mellom vegg og badekar. Dette medfører hull i platene. Dette medfører at platene ikke lenger er vannsikker og det er fare for fuktinntrekk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Oppgradering av overflater må påregnes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert badekar, servant i skap og klosett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Knotter på innredningen er løs og trenger innfesting. Utover dette framstår innredningen i bruksmessig stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.24 Øvrig: Uthus / garasje

Beskrivelse

Uthus

Uthus er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etagenskilte er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Bygningen bærer preg av aldringslitasje. Det må påregnes betydelig oppgradering og flere bygningsdeler har passert halvparten av forventet brukstid.

Det registreres råteskader i utvendig kledning og bunnsvill på baksiden ved port.

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

14. mai 1981.

Jnr. 1481. OS/ihb. A. 503.F.

Erling Larsen,
Stokmovegen 11,
7500 Stjørdal.

Bygningssjefsak nr. 135/81.

Byggeanmeldelse for tilbygg til boligbygg på eiendommen Perstua,
gnr. 99/124.

Brutto tilbyggsareal 5 m².

Kommentar:

Tilbygget inredes til vindfang og gang/garderobe og oppføres som
en forlengelse av tidligere utbygg.

Edtak:

Byggeanmeldelsen approberes.

Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjon fra gjeldende lover og
forskrifter.

Tilbygget forutsettes tilpasset eksisterende boligbygg med hensyn
til materialvalg, form og farge.

Kryprommet under bjelkelag bør være minst 0,5 m høyt og godt
ventilert.

Byggherren godkjennes som ansvarlig for arbeidet.

Før arbeidet igangsettes må gebyr være betalt.

Per Tagseth

Denne sak er behandlet av bygningskontrollør O. Skårdalsmo.

MOTTATT
30 MAI 2011



STJØRDAL KOMMUNE

Etat teknisk drift

FERDIGMELDING
KONTROLL

Byggeplass/eiendom, adresse <u>Stokmøvegen 11</u>	Gnr. <u>99</u>	Bnr. <u>124</u>	Fnr.
Eier/fester <u>Erling Jomar Larsen</u>	Adresse <u>Stokmøvegen 11</u>		
Ansvarshavende <u>Grunnarbeid AS</u>	Adresse <u>Vikelfaret 4, 7054 Fankinn</u>		

A FERDIGMELDING

Herved meldes sanitæranleggene ferdigstilt i henhold til godkjenning datert
Anleggene er utført i samsvar med kommunens reglement for sanitæranlegg,
etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Planene er revidert dato og godkjent dato



Utvendig



Innvendig



Slamavskiller utkoblet

Eventuelle merknader

MONTERINGSMELDING FOR VANNMÅLERE.

Vannmåler type: Installert i:

Fabrikat: Fabrikat nr.

Merke Qmax Qmin

Avlest målerstand Dato

Sted Dato

Ansvarshavende rørlegger

B KONTROLL/GODKJENNING

Kontrollert dato Sign.

Merknader

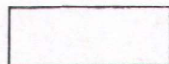


Godkjennes



Godkjennes ikke av følgende grunn:

Komm. målernr.



Ny ferdigmelding innsendes når manglene er utbedret.

Sted Dato

Sign:

Signatur

Postadresse:
Postboks 133
7501 Stjørdal

Kontoradresse:
Kjøpmannsgt. 9
7500 Stjørdal

Telefon:
74 833500

Telefax:
74 833899

Postgiro:
0814 4925905

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

Org. nr.:
NO 939 958 851 MVA

Byggebeskrivelse over våningshus for herr. Jakob Larsen, Stjördal.

Gravning og betongarbeider.

1. Der utgraves til kjeller under hele bygningen, i en dybde av 1.5 m. samt den fornødne gravning for vann og kloakk.
2. Under yttermuren og den bjelkebærende vegg, samt røkpipen, støpes av betong en bankett 20 cm. tykk, 60 cm. bred.
3. Ytermuren og den bjelkebærende vegg støpes av betong, murene isoleres fra banketten med et lag takpapp, yttermuren smøres utvendig med tjæresmörning, hvorefter det pukkes med sten mot muren, samtidig som fylling av grøften foretages.
4. En hovedinngangstrapp, samt en kjellertrapp støpes i betong.
5. Det støpes av gulv av betong i kjelleren, med fall mot sluk i störrhus.

Mur- og pussarbeider.

6. Det opføres en røkrør 10" X 10" samt bländtmurer av tegel, som finpusses.
7. Under loftet i störrhuset skal der pusses på dobbel röring.
8. Utvendig grundmuren, samt trappen, skal cementpusses, (som slengpuss

Trearbeider.

9. Grundmuren dekkes av et lag takpapp, og bjelkelaget utföres med rammer av 5" X 5" og bjelker av 3" X 8" med stubbgulv på lekter, og fylling av lere, med gulvbord av 1½" plöiet bord.
10. Bjelkelag over 1^{ste} etasje som post 9. og med ½" porös Huntonitt under himling.
11. De utvendige, samt bjelkebærende vegg, av stående 3" plöiede planker. De utvendige vegger trekkes med forhudningspapp, og paneles med stående over- og underliggere av ¾" X 6" og 1" X 5".
12. De övrige vegger opføres av bindingsverk.
13. Indvendige vegger i alle rum, beklædes med ½" porös Huntonitt, undtatt gang og kjökken som paneles med 5/8" geisfus panel.
14. Takverket utföres med sperrer av 5" X 6" og takåser av 4" X 5", samt bordtak av 1" plöiet bord, som tekkes med skiffer.

15. Dørre og vinduer av vanlig type.
16. I kjøkkenet skal der være en kjøkkenbenk, samt et skap.
17. Takrenner og nedløpsrør, samt pipebeslag av galvanisert jern.

Oven beskrevne bygning er anslagsvis beregnet å kunne opføres for
Kr. 8800,00.

Stjördal den 24 - 11 - 1939.

Martin Hüsley.



Stokmovegen 11A

Nabolaget Stjørdal sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Halsen ungdomsskole	3 min	🚶
Linje 90, 670	0.2 km	
Stjørdal stasjon	8 min	🚶
Linje F7, R60, R70	0.6 km	
Trondheim Værnes	6 min	🚗

Skoler

Halsen barneskole (1-7 kl.)	5 min	🚶
402 elever, 23 klasser	0.4 km	
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	17 min	🚶
95 elever, 9 klasser	1.2 km	
Fagerhaug International School (1-10 ...	17 min	🚶
137 elever, 10 klasser	1.2 km	
Fosslia skole (1-7 kl.)	23 min	🚶
459 elever, 23 klasser	1.7 km	
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚶
318 elever, 24 klasser	0.4 km	
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	🚶
445 elever, 34 klasser	1.1 km	
Ole Vig videregående skole	9 min	🚶
82 klasser	0.7 km	

Ladepunkt for el-bil

Torgkvartalet Parkeringskjeller	6 min	🚶
Recharge Kimen Kulturhus Stjørdal	6 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

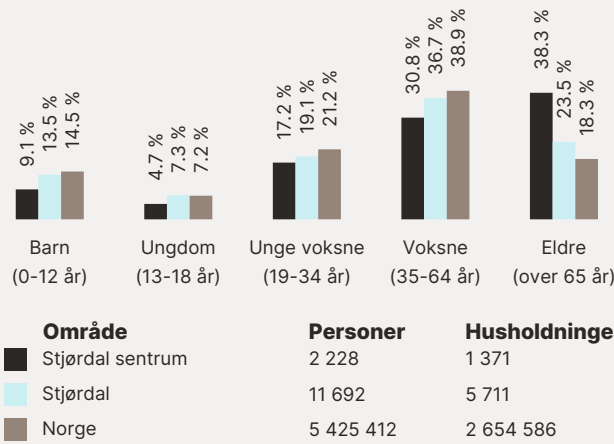


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Aglo barnehage Sentrum (1-5 år)	3 min	🚶
44 barn	0.2 km	
Midtheim barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
47 barn	0.3 km	
Husbymyra barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
43 barn	0.8 km	

Dagligvare

Coop Mega Torgkvartalet	5 min	🚶
Rema 1000 Stjørdal	6 min	🚶
Post i butikk	0.4 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

- 

Halsen barne- og ungdomsskole

Ballspill

5 min

0.3 km
- 

Flygata nærmiljøanlegg

Ballspill

8 min

0.6 km
- 

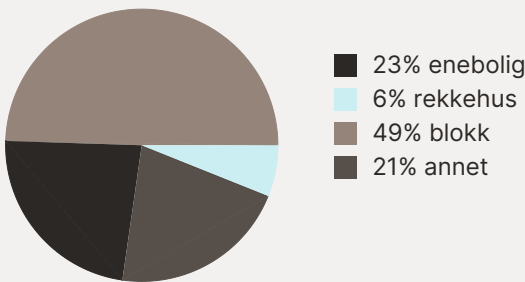
3-T Stjørdal

3 min
- 

Fitnesspoint Stjørdal

5 min

Boligmasse



«Barnevennlig. Sentralt, nærhet til sentrum og gode naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

- 

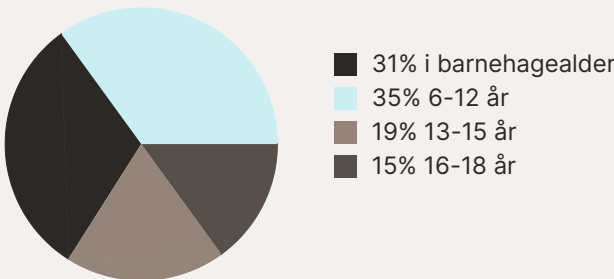
Torgkvartalet

3 min
- 

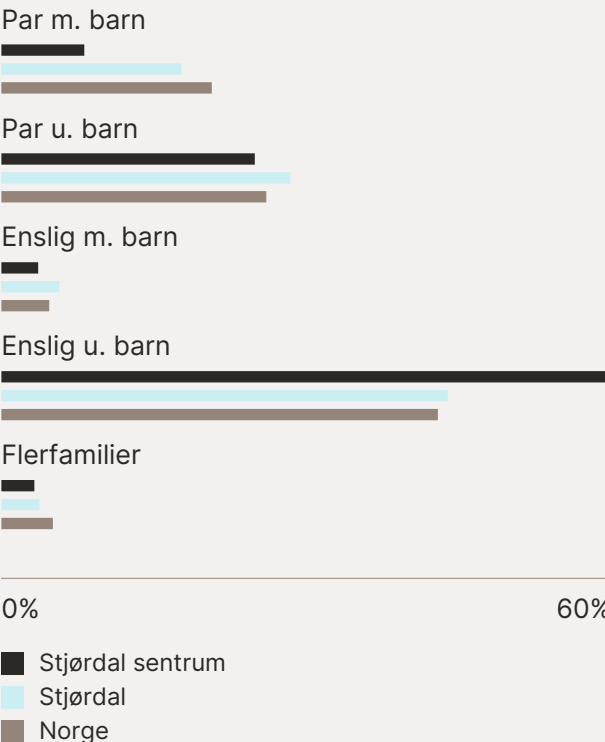
Boots apotek Torgkvartalet

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

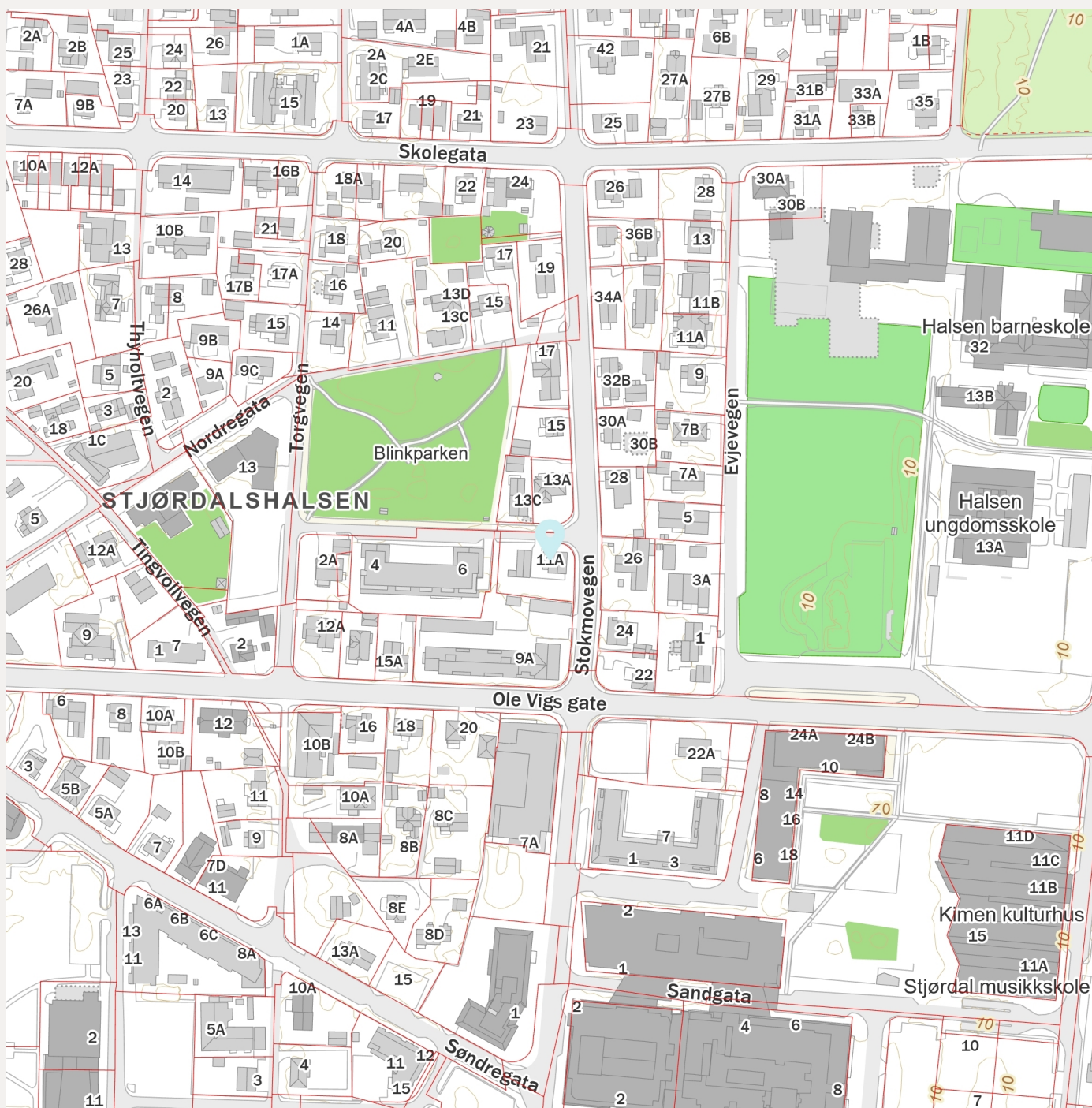
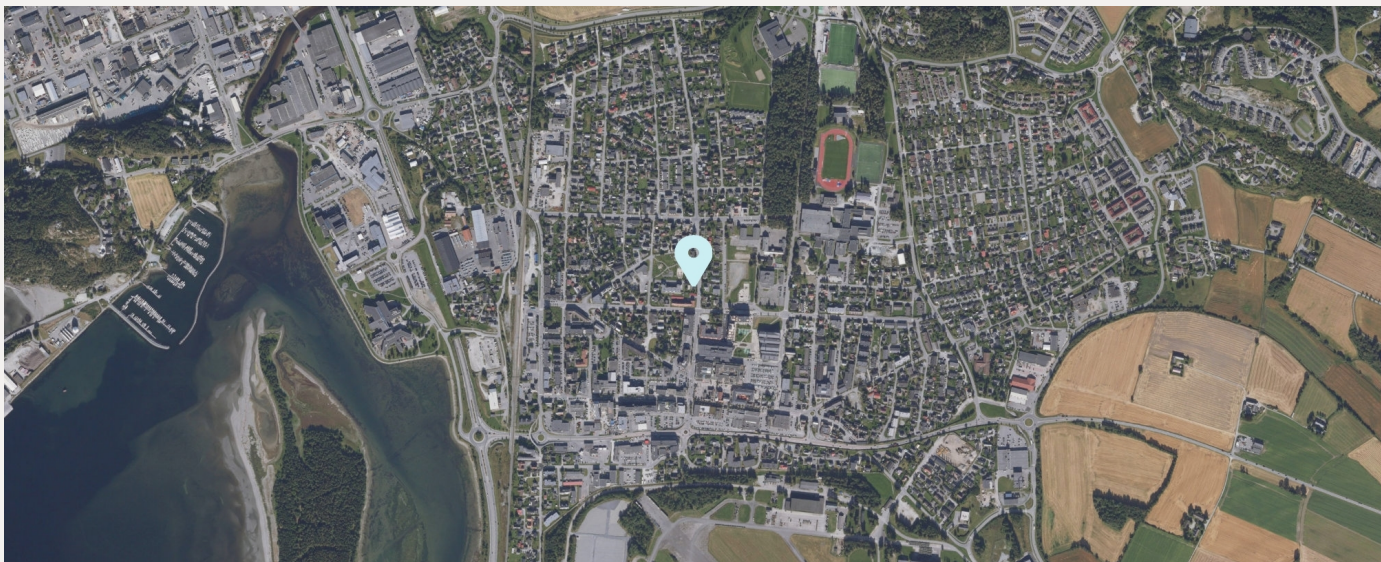


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

GEIR FALCK ANDERSSSEN
geir.anderssen@nylanderpartners.no
414 41 020

LINE MOEN KORSTAD
lmk@selbusparebank.no
920 21 342



Bank og megler under samme tak

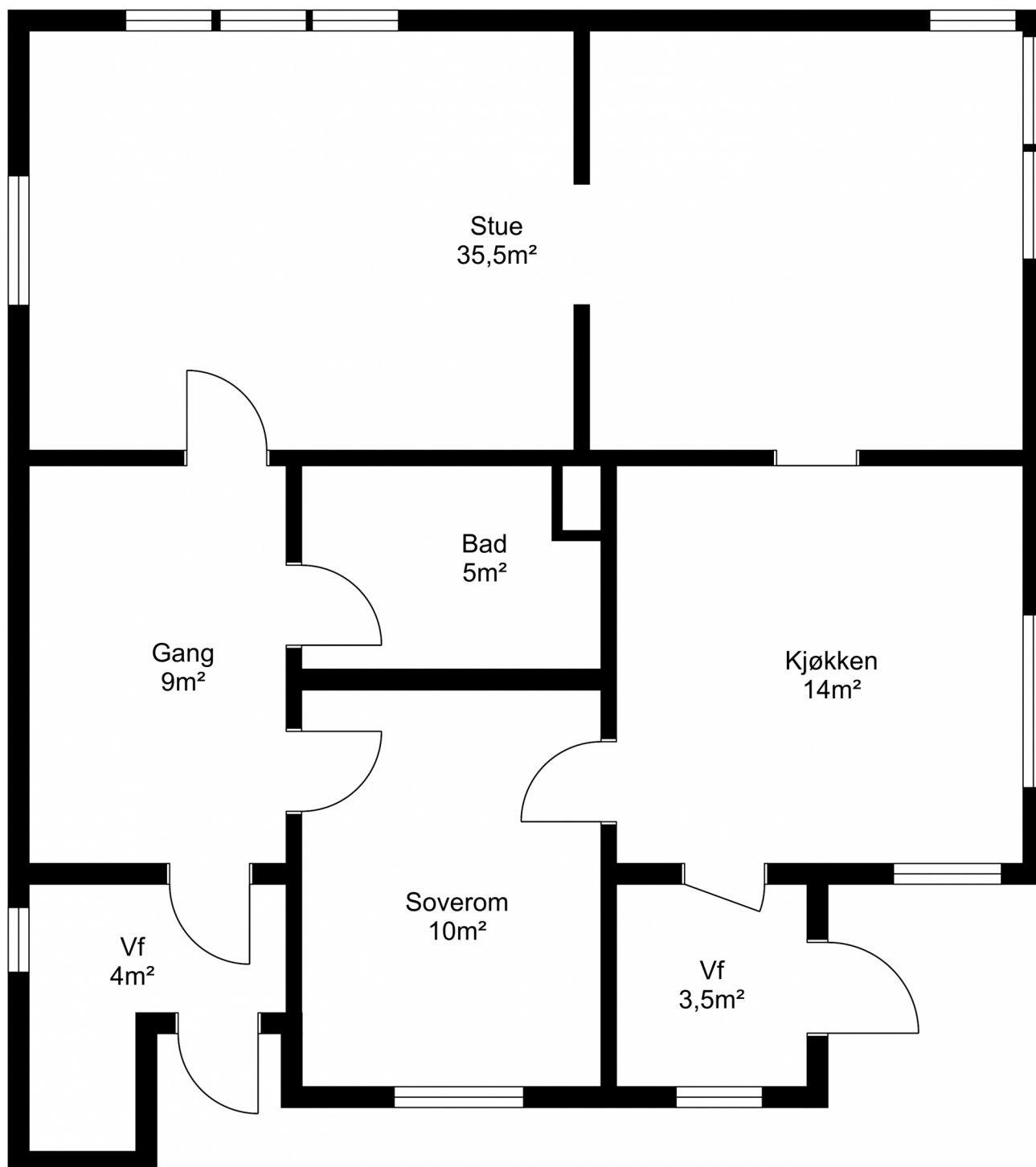
Vi har samlet vår kompetanse og lokalkunnskap på ett sted. Sammen hjelper vi deg gjennom hele prosessen – enten du skal kjøpe eller selge bolig.



& NYLANDER
PARTNERS

Stokmovegen 11A

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.

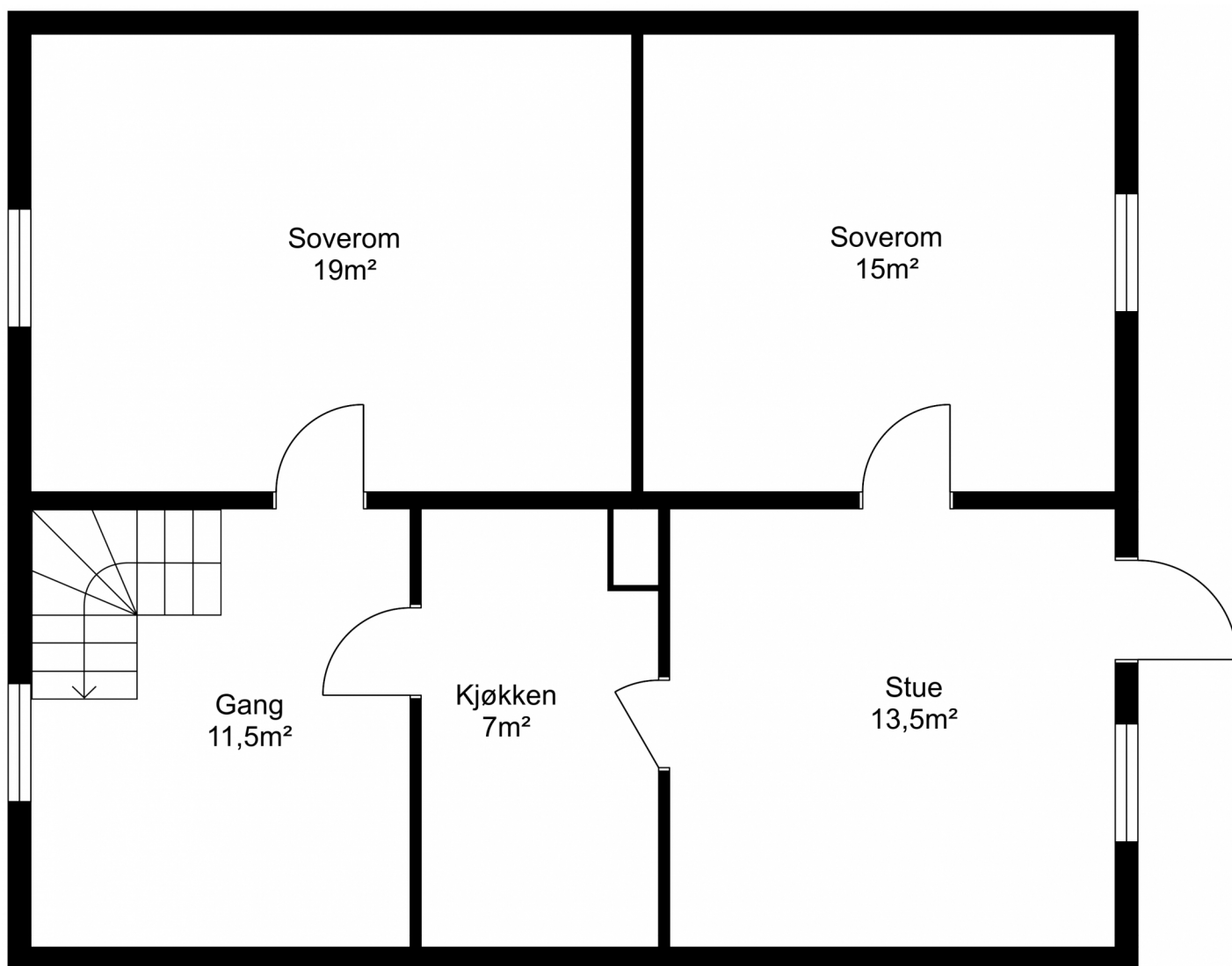
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.

Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Stokmovegen 11A

2. Etasje



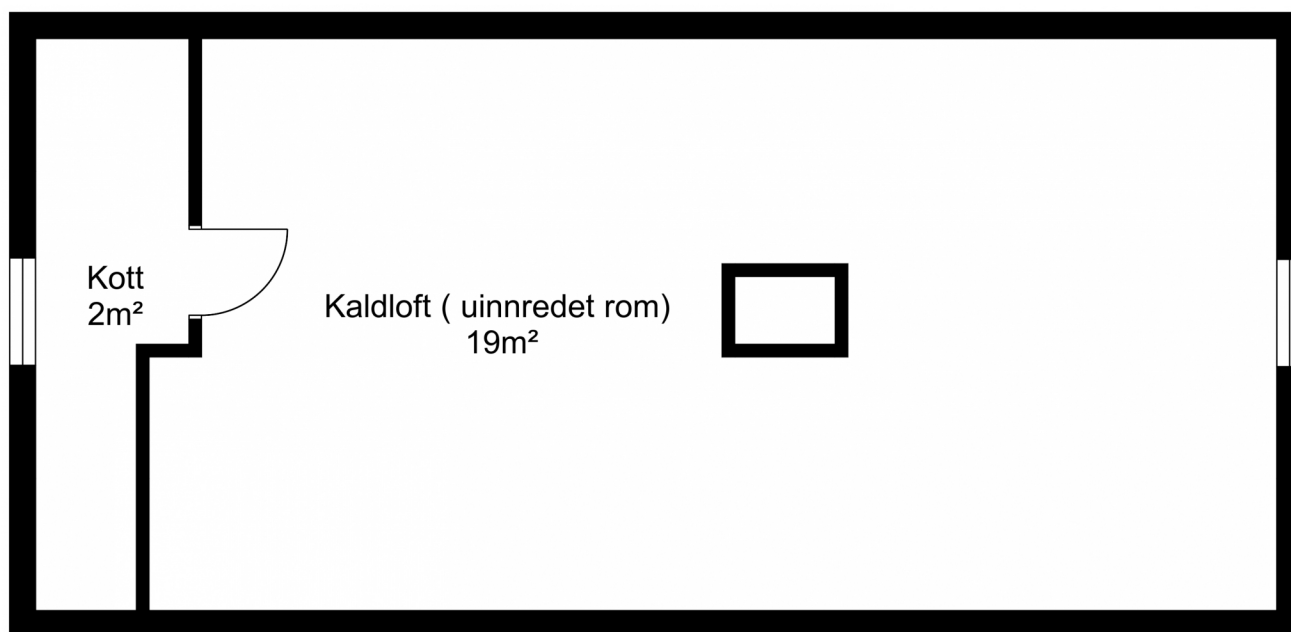
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Stokmovegen 11A

Kaldloft



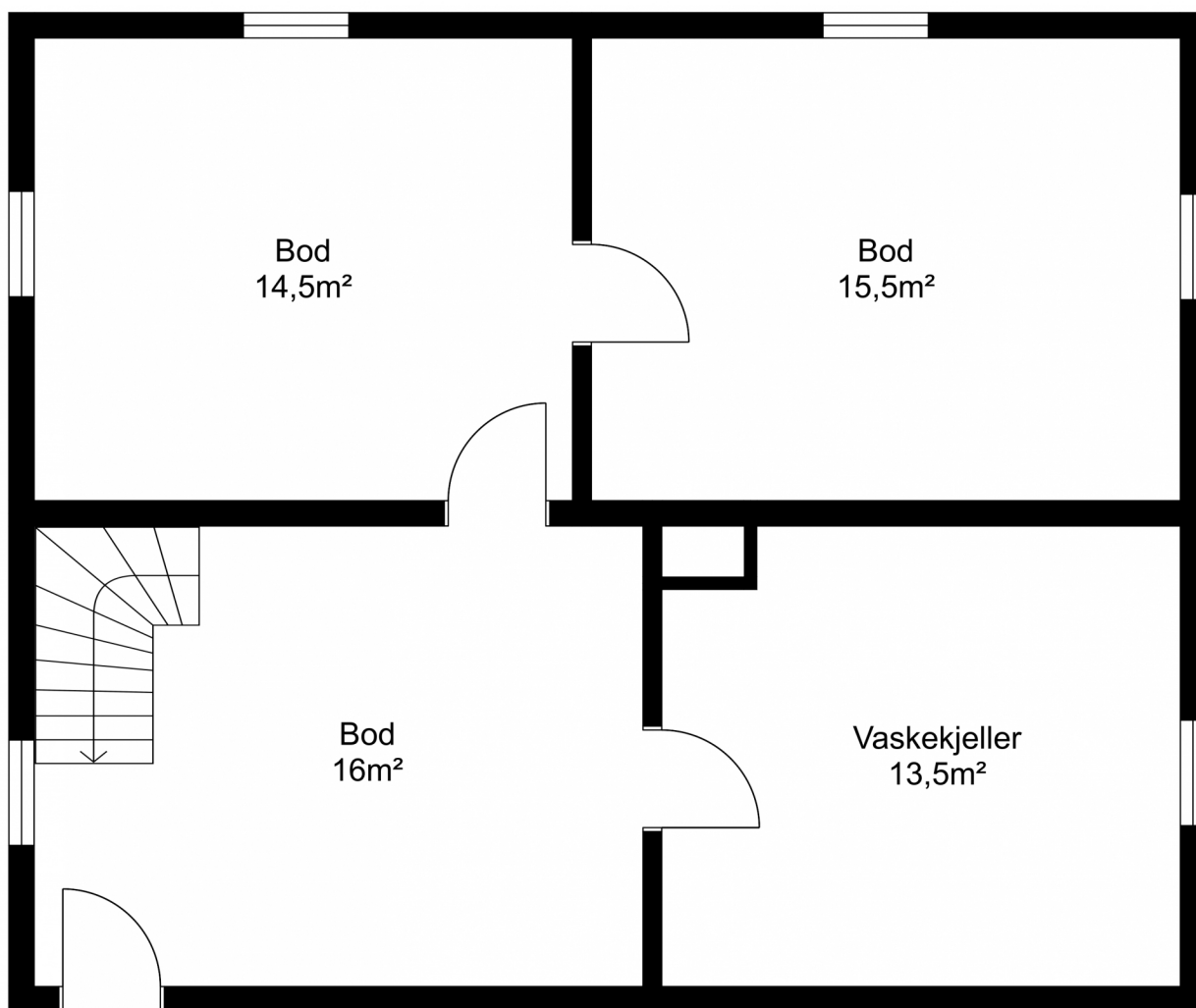
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Stokmovegen 11A

Kjeller



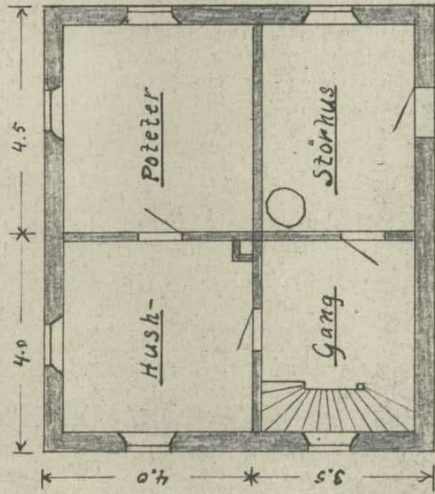
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

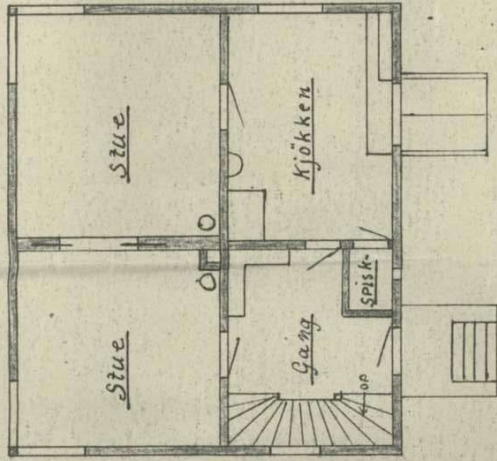
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Vaanningshus for H. Jakob Larsen Stjördal.

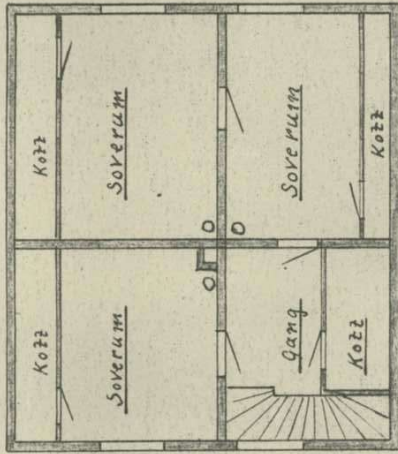
maal 1:100



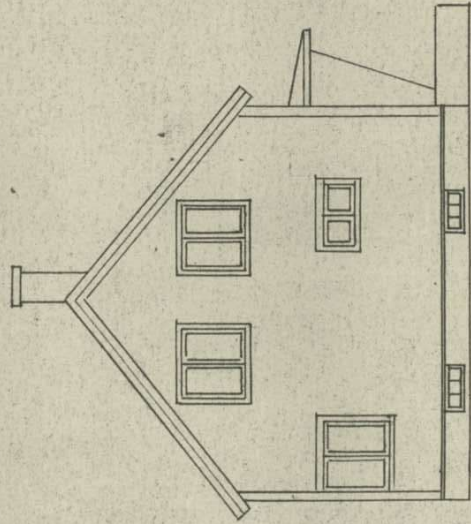
Kjelder Plan



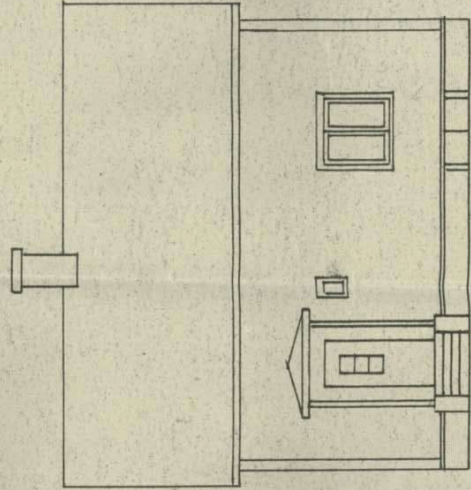
1ste Etasje



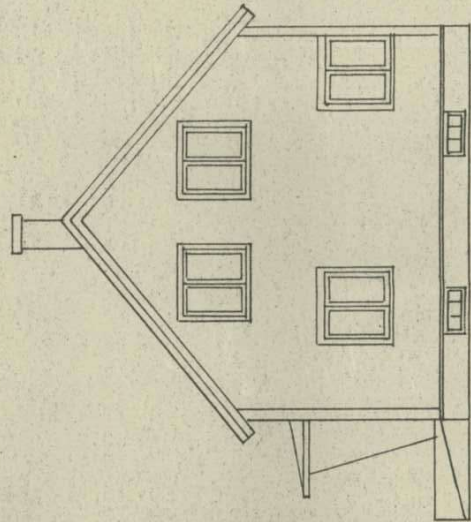
II den Etasje



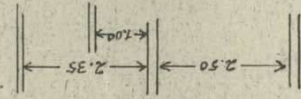
Fasade mot Øst



Fasade mot Nord



Fasade mot Vest



Stjördalshalsen
n. 13/1939
Stjördal den 24-11-39
M. Hæderby.

