EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	83250006

Adresse	kolbuvegen 7		
Postnummer	7520	**Poststed**	HEGRA

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2018	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	7år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	eika	**Polise/avtalenr.**	5923582
Selger1fornavn	Christian	**Selger1etternavn**	Eriksen
Selger2fornavn	Mona	**Selger2etternavn**	Nilsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: det ble oppdaget spekk i flis under etablering av nytt bad, dette ble rettet opp av faglært med en gang. ARB snekkering AS (forrige eier)

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Rørlegger Bremseth

Redegjør for hva som er gjort og når: ny baderomsinnredning høsten 2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: ikke nødvendig

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Rørlegger Emil Langolf

Redegjør for hva som er gjort og når: Skiftet stoppekran og røropplegg rundt den og vannmåler.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Fuktinnsig som beskrevet i takstrapport. Østside.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 25.02.2025

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det forelå fyringsforbud ved overtakelse i 2018 . pipebrann i 2019, utbedret med ny stålpipe i 2019. utført av Kristoffersen byggservice.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: noe skjevhet i gulv pga husets alder

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: opprinnelig terrasse var i dårlig forfatning, skjev. ble revet og satt opp ny terrasse med nye støpte pilarer, ny masse med isolasjon under, samt at man førte vann fra avløpene på framsiden av huset ned i rør og ut fra vegg og ned i pukksatt grop. 2020

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Elmann, Stjørdal varmepumpeservice

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet dimmere på stue, la opp jordet kontakt for varmepumpe, lagt opp helt nytt anlegg på minste soverom. Montert varmepumpe 2019.Skiftet termostat bad 2024.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Alt arbeid av elektrikere er meldt inn.

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: El tilsyn ca 2020 av el tilsynet

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 25.02.2025

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

garasje er bygd på tomtegrense til nabo, dette var en privat avtale før vi kjøpte boligen og medfører ingen konsekvenser. utbyggkjellernedgang østside er også byr på tomtegrense til nabotomten, også dette etter avtale og medfører ingen konsekvenser.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 25.02.2025

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Nilsen, Mona

Signert av

Eriksen, Christian

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
25.02.2025

ambita

Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/226/21/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.1.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/226/21/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.1.2025



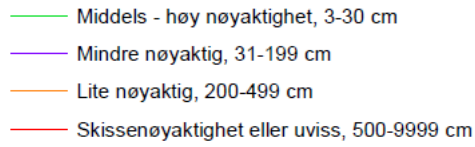
0 25 50 m

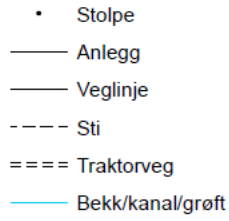
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

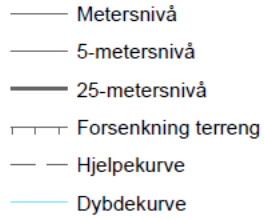


Eiendomsgrenser

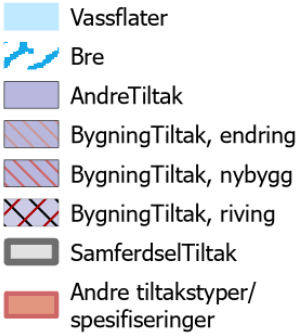




Høydekurver

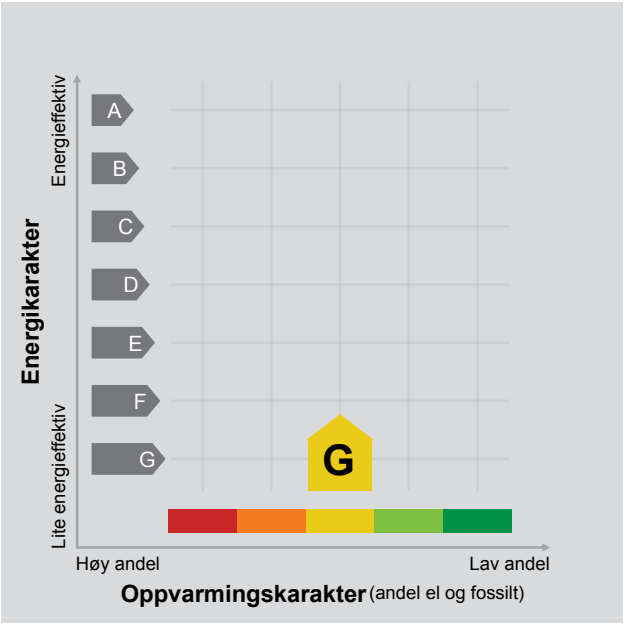






ENERGIATTEST

Adresse	Kolbuvegen 7
Postnummer	7520
Sted	HEGRA
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185406571
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77949
Dato	10.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	289
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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. Montér 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

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 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

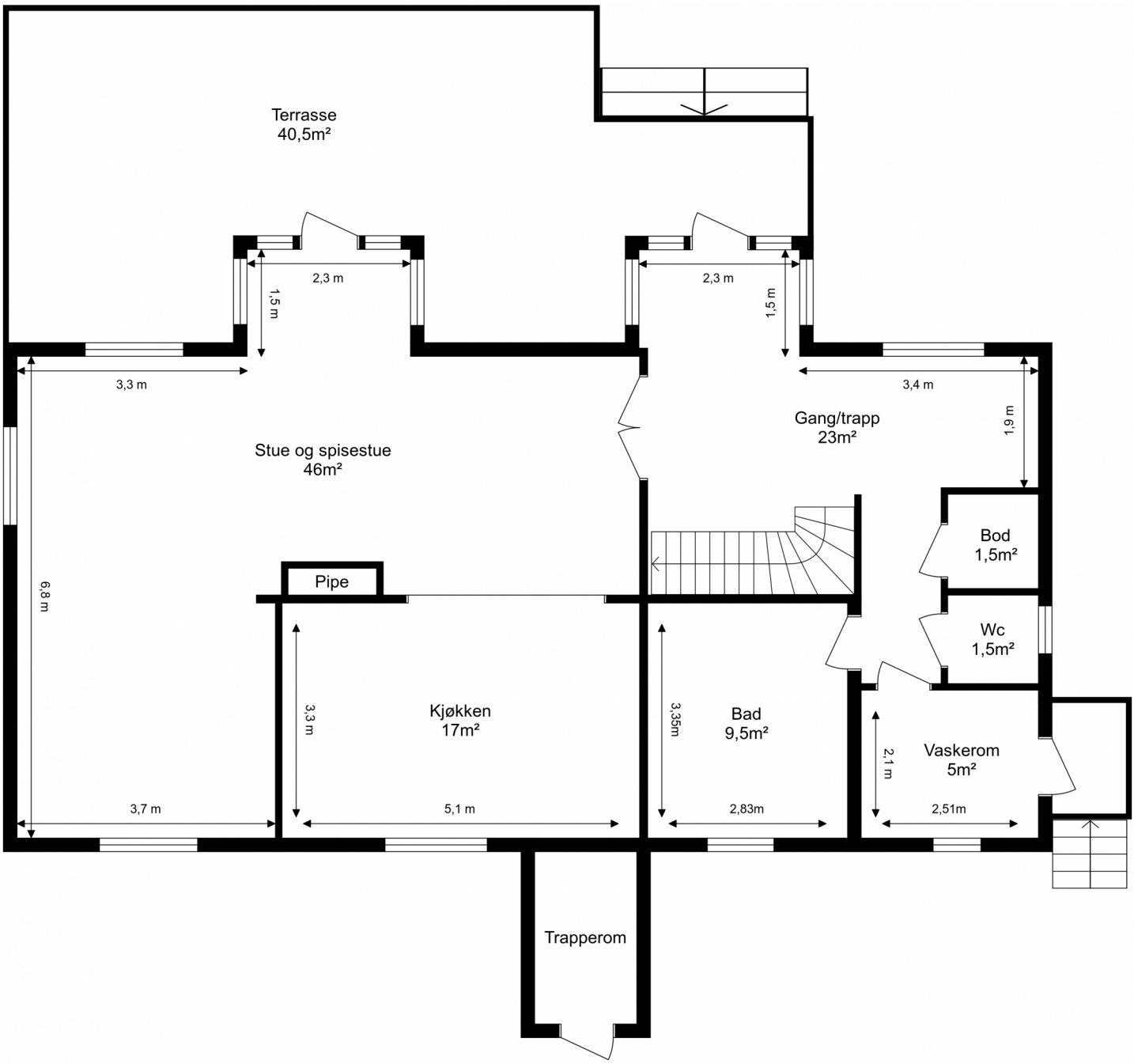
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 26: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Kolbuvegen 7

1. Etasje



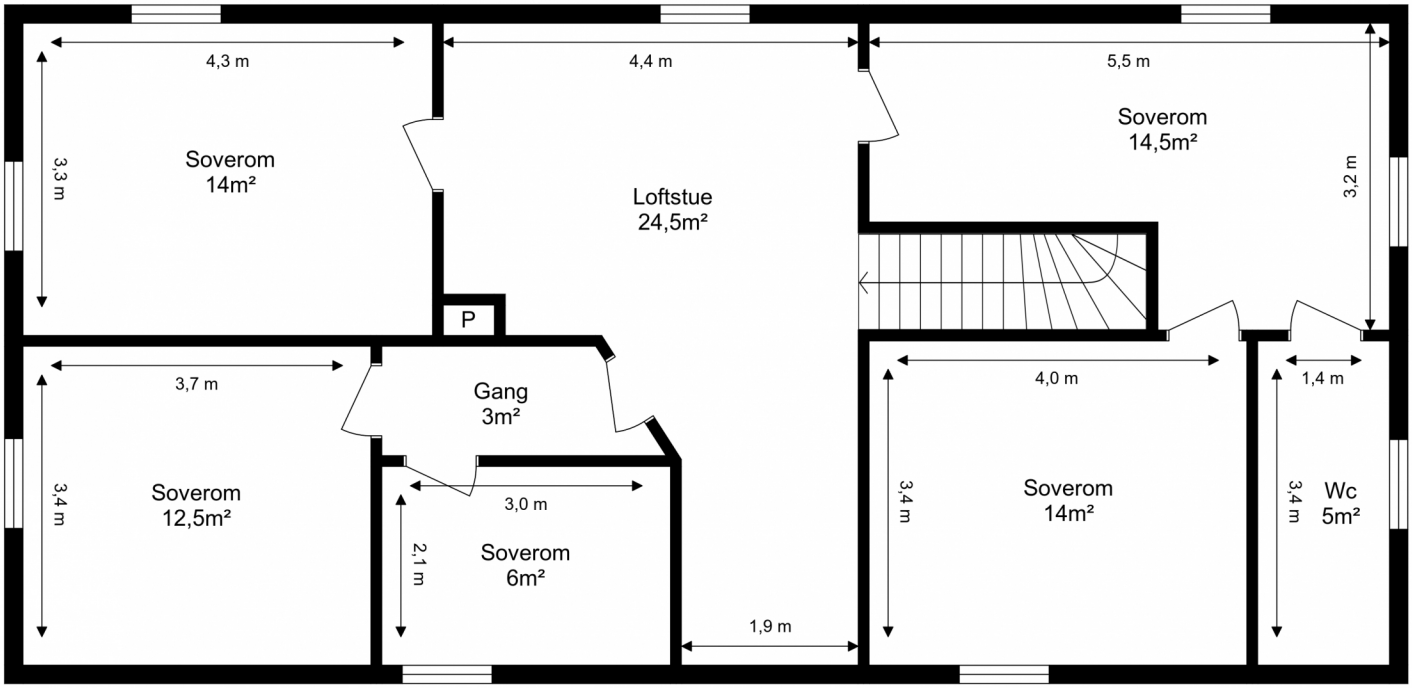
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Kolbuvegen 7

2. Etasje



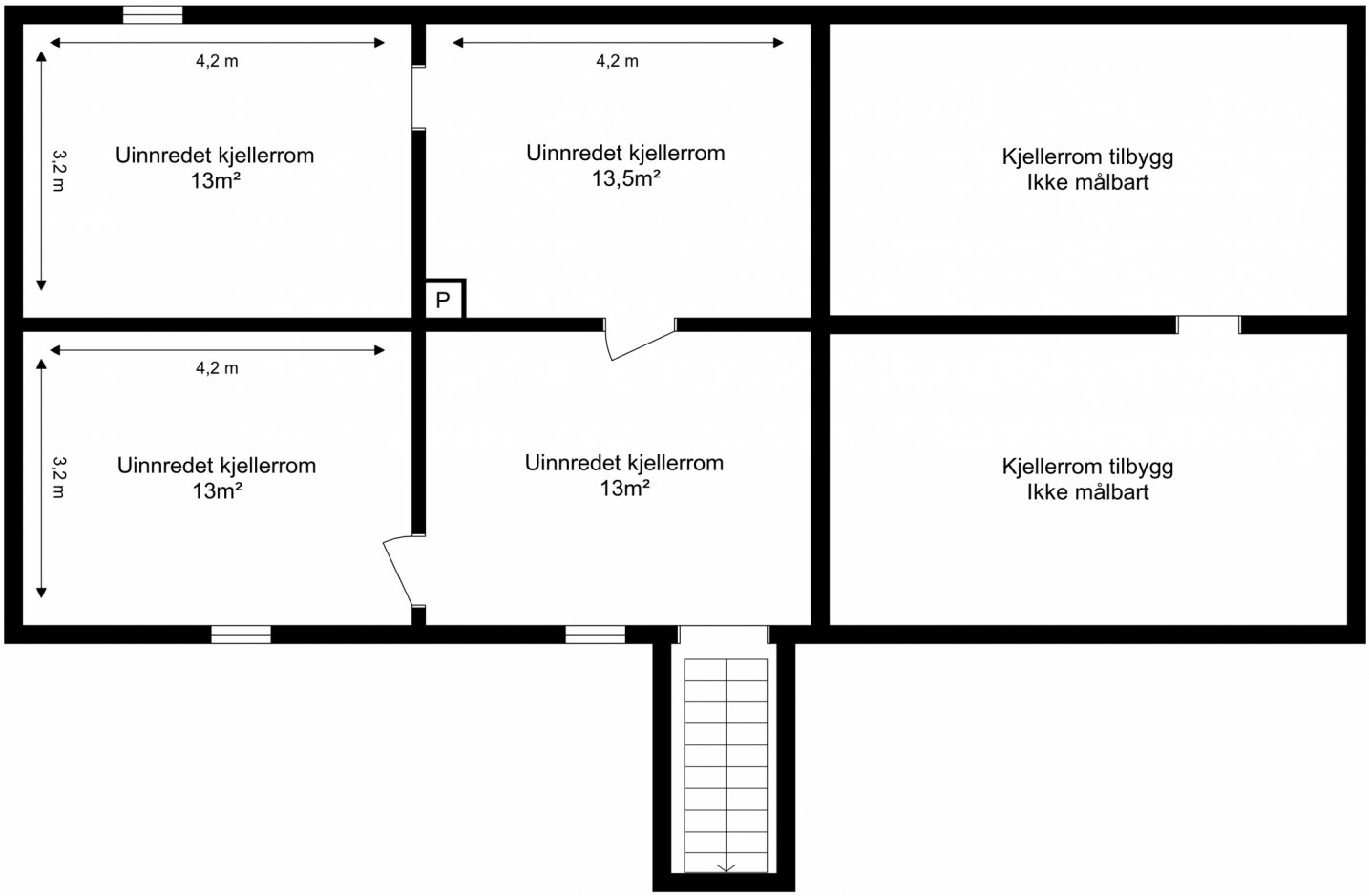
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Kolbuvegen 7

Kjeller



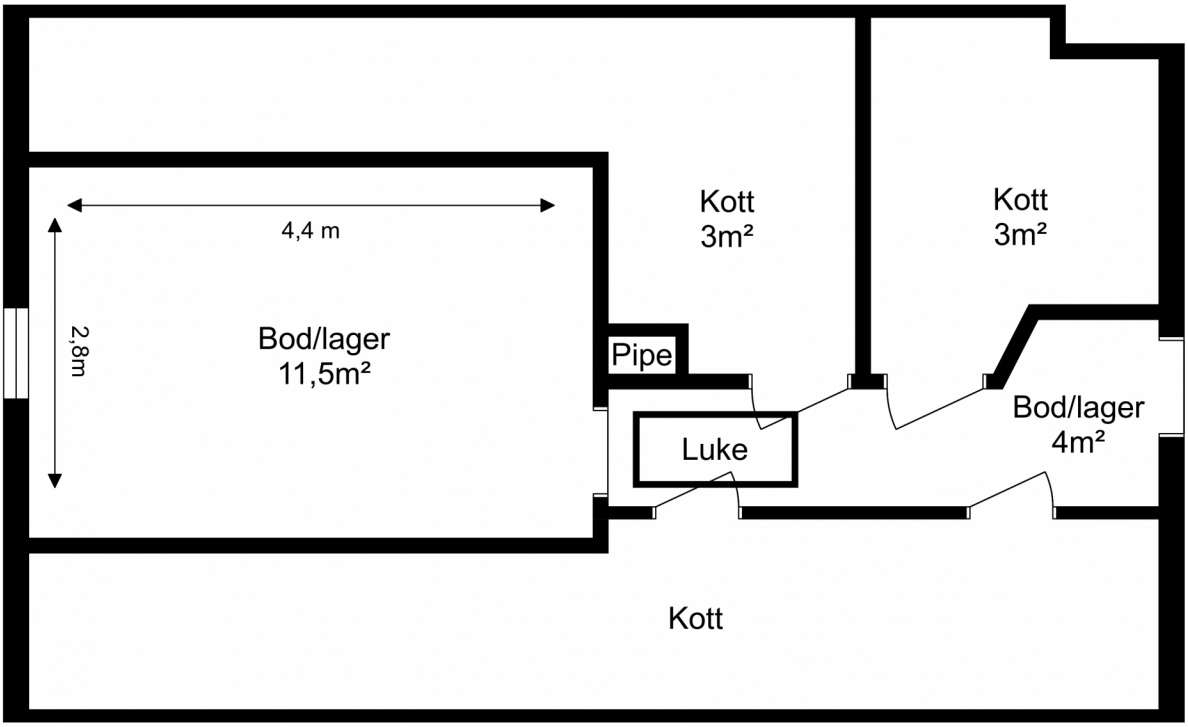
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Kolbuvegen 7

Loft



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.

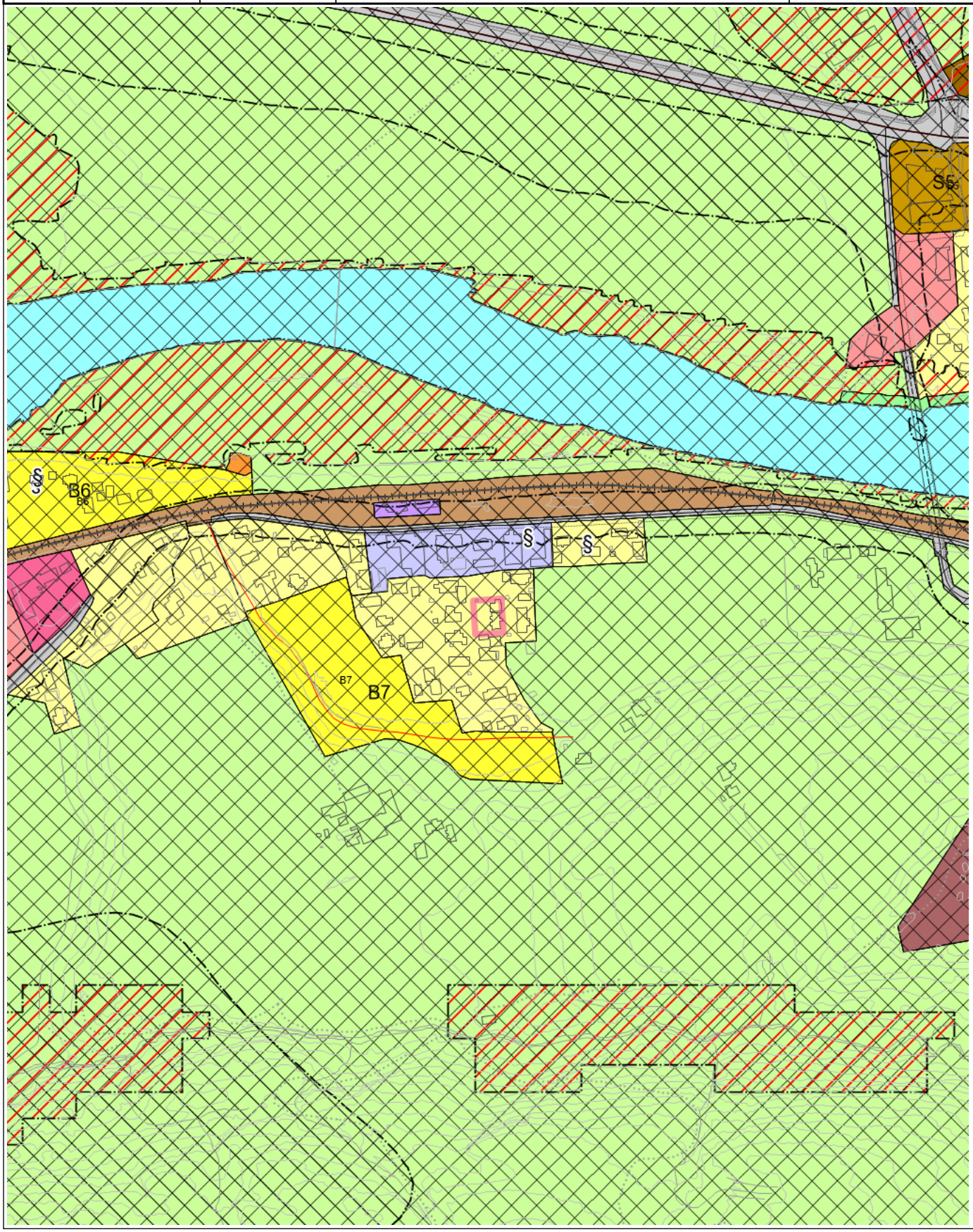
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

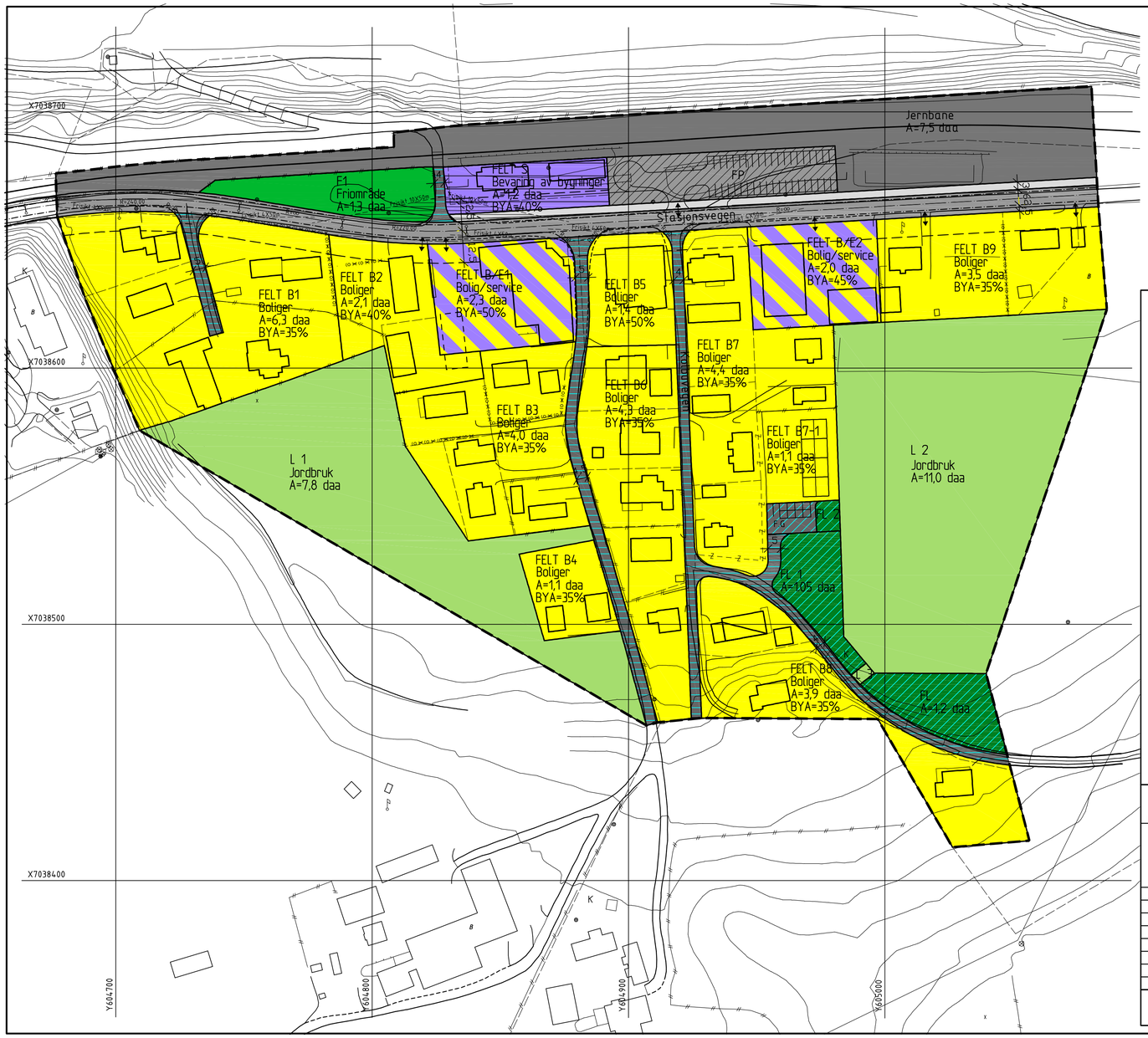
Eiendom:	Gnr: 226	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kolbuvegen 7 7520 HEGRA			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- TakoverbyggKant
- Jernbane
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- Elv
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- § Dispensasjon fra planregister
- § Dispensasjon fra planregister
- KpOmråde - Gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - Bro mv. - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Sentrumsformål - Fremtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Råstoffutvinning - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Naturområde - Nåværende



TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - Boliger m/tilhørende anlegg
   - Bolig/forretning (service)
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - Område for jord og skogbruk
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - Gate med fortau
   - Annen veggrunn (som er nødv. for å sikre areal til veier)
   - Jernbane
4. FRIOMRÅDER
   - Offentlige friområder generelt
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
   - Privat vei
   - Bevaring av bygninger
   - Frisiktsone ved vei
7. FELLESOMRÅDER
   - FL Felles lekeareal for barn
   - FP Felles parkeringsplass
   - FG Felles garasjer

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE
- OMRISS AV EKS. BEBYGGELSE SOM INNGÅR
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- REGULERT KJØREFELT
- -Z- -Z- EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- AVKJØRSEL

0 10 20 30 40 50
Horisontal skala 1 : 1000

Planareal: 76,8 daa

REV A. Felt B7, nytt felt B7-1	06.09.04	H.H

REGULERINGSPLAN FOR

STADEN

REGULERINGSBESTEMMELSER FØLGER SOM VEDLEGG

MÅL 1:1000

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		
Melding om igangsatt planarbeid	06.11.03	H.H
1. gangs behanling i det faste utvalg for plansaker	17.12.03	H.H
Off. ettersyn i tidsrommet Uke 2 til	10.02.04	H.H
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	01.12.04	H.H
Kommunestyrets vedtak Sak PS 0122/04	09.12.04	H.H
Kunngjøring	20.01.05	H.H

Plan utarbeidet av: (forslagsstiller)

Stjørdal kommune
Etat kultur, næring og plan
Kjøpmannsgt 9, 7500 Stjørdal

Dato	Trac.	Saksbeh.	Plan nr.
24.11.03	J.Fossum	H.Haug	

Stjørdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 226	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kolbuvegen 7 7520 HEGRA			
Annen info:	Staden - Hegra stasjonsområde			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- Udefinert bygning
- Bygning
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- § Dispensasjon fra planregister
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert møneretning
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Boligområde
- Jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Privat veg
- Felles parkeringsplass
- Felles leikeareal
- Bolig/Forretning
- Annet kombinert formål
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Lekeplass
- RasterPlaner

Utskriftsdato: 15.01.2025

Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	**Gårdsnr.**	226	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolbuvegen 7, 7520 HEGRA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	10 338,74 kr
Feiing	740,03 kr
Sum	**11 078,77 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Kloakk O 75 M2	1 Stk	10 144,00 kr	1/1	0 %	10 144,00 kr	0,00 kr
1 Feiing pr år	1 stk	815,00 kr	1/1	0 %	815,00 kr	0,00 kr
				Sum	**10 959,00 kr**	**0,00 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

STJØRDAL KOMMUNE
Etat kultur, næring og plan

V

NÆSBØ ARNFINN

7520 HEGRA

Avd.sjef areal - fullmaktsak nr: 34/99

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	ISK/99/731/226/0021	01.02.99
	Mappe: 980002122	

GNR 226 BNR 0021 HEGRA - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR TILBYGG TIL BOLIG.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til Plan- og bygningsloves § 99.3, midlertidig brukstillatelse for tilbygg til bolig på eiendommen Grønlund, gnr. 226/21.

Tidligere saksnr. : 315/98
Tiltakshaver : Arnfinn Næsbø
Søker : Pål Aavik Arkitektkontor
Kontrollansvarlig
for utførelse - bygg : Haglund Byggservice
Kontrollansvarlig
for utførelse - rørl.: Rørleggermester Ståle Kringen

Det er innsendt utkvitterte kontrollplaner for utførelse fra de kontroll-ansvarlige foretak Haglund Byggservice og Rørleggermester Ståle Kringen.
Det er anført at det gjenstår å fullføre baderommet på 1. etasje og innredning av 2. etasje. Det er montert dusjkabinett i vaskerommet i 1. etasje som erstatning for baderommet som ikke fullføres nå. Badet skal fullføres i løpet av inneværende år.
2. etasje er anført uinnredet på plantegningene, og skal påbegynnes innredet i løpet av de kommende 2 år. Det forutsettes at 2. etasje holdes avstengt for atkomst for barn inntil planet er ferdig.
Utvendige trapper er anført ikke ferdig.

Kommunen bes varslet når de ovenstående mangler er utført for utstedelse av ferdigattest. Utførelse- og kontrollansvaret påligger de ovenfor nevnte foretak.

Med hilsen arealavdelingen

Steinar Risberg
avd.ing.

Ivar Skjelstad
avd.ing.

Postadresse: Postboks 133 7501 Stjørdal
Kontoradresse: Kjøpmannsgt. 9 7500 Stjørdal
Telefon: 74 82 42 11
Telefax: 74 82 55 55
Postgiro: 0814 4925905
Bankgiro: 4435.06.00903 8674.48.00007
Org. nr.: NO 939 958 851 MVA

Gjenpart: Haglund Byggservice
7520 HEGRA

Rørleggermester Ståle Kringen
7525 FLORNES

Pål Aavik Arkitektkontor
Kjøpmannsgt. 30
7500 STJØRDAL

Kolbuvegen 7

Nabolaget Hegra - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Husdyreiere**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Hegra stasjon Linje R71	2 min 0.2 km
Hegramo Linje 670	15 min 1.1 km
Trondheim Værnes	15 min

Skoler

Hegra barneskole (1-7 kl.) 138 elever, 14 klasser	23 min 1.7 km
Hegra ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 9 klasser	23 min 1.7 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	13 min 11.4 km
Aglo videregående skole 8 klasser	22 min 21.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

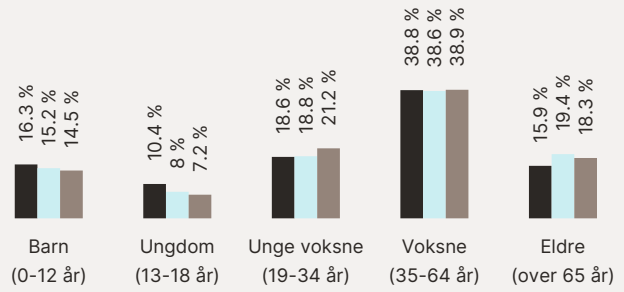
Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hegra barnehage (1-5 år) 72 barn	24 min 1.8 km
Sagatun barnehage (1-5 år) 17 barn	10 min 9.1 km
Skjelstadmark barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 9.2 km

Dagligvare

Spar Hegra Post i butikk, PostNord	15 min 1.1 km
Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	10 min 10.1 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

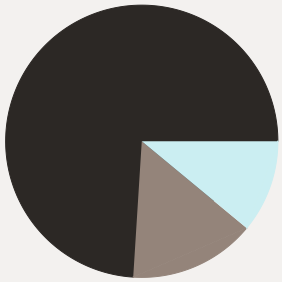
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Hegra stadion Fotball, friidrett	14 min 1 km
Hegra barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	17 min 1.2 km
Fitnesspoint Stjørdal	12 min
3-T Stjørdal	12 min

Boligmasse

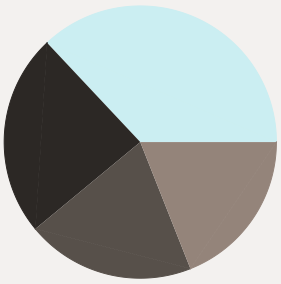


- 74% enebolig
- 11% blokk
- 15% annet

Varer/Tjenester

Torgkvartalet	12 min
Boots apotek Stjørdal	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

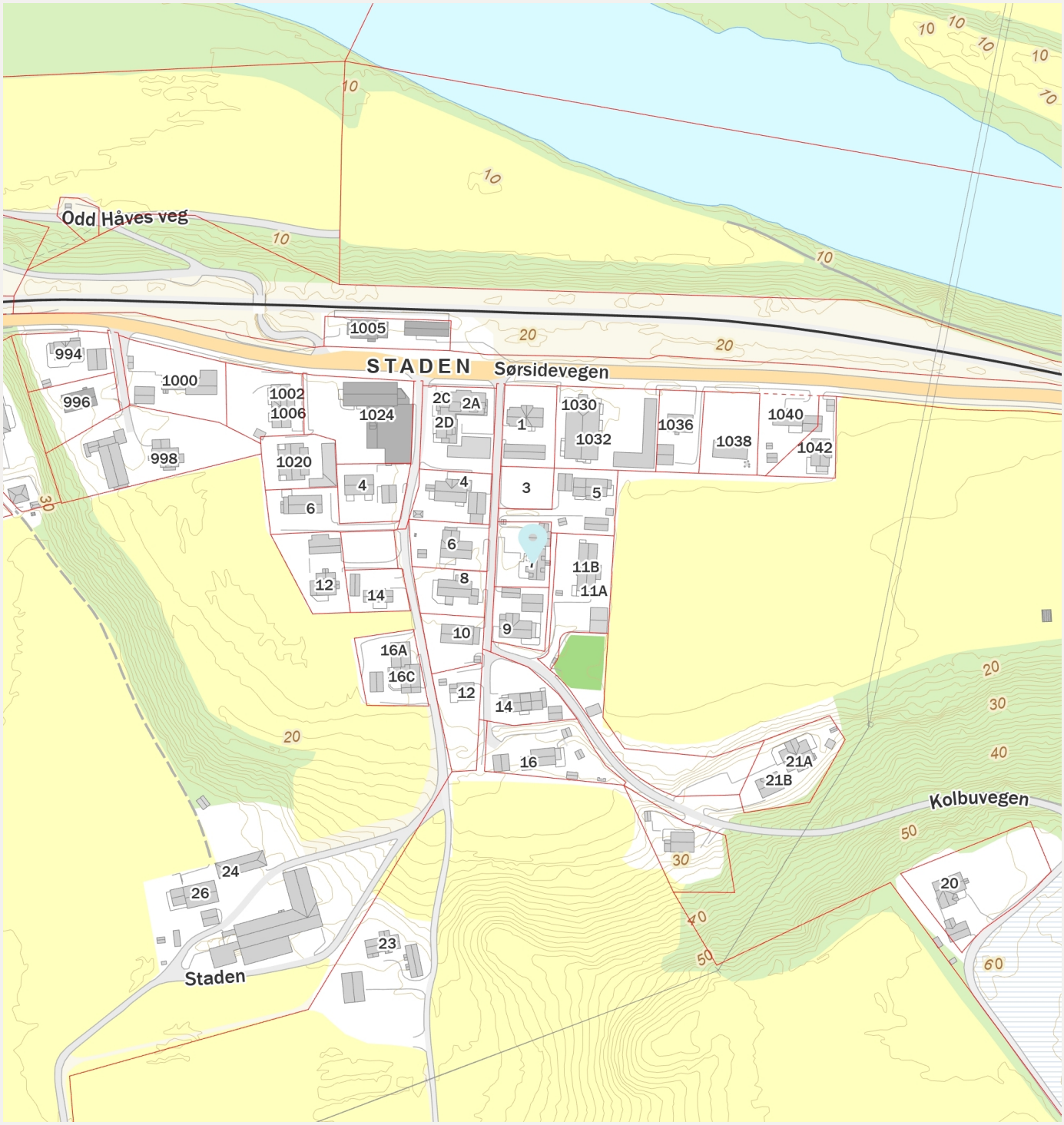


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Stjørdal kommune

Enhet arealforvaltning

RHK BYGG AS
c/o Kjell Kristoffersen
7530 MERÅKER

Attn.: Kjell Kristoffersen

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2019/7844-2 Bes oppgitt ved henvendelse	Frank Lysø	22.10.2019

226/26 - Kolbuvegen 7, 7520 HEGRA - Rehabilitering av skorstein - Tillatelse til tiltak.

Saken er behandlet som vedtaksnr. 601/19 etter delegert myndighet fra komite plan.

Saksopplysninger:
Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt den 8.10.2019.

Gjelder: Rehabilitering av skorstein
Byggested: gnr. 226 bnr. 26 , Kolbuvegen 7, 7520 HEGRA
Tiltakshaver: Christian Eriksen, Kolbuvegen 7, 7520 HEGRA

Ansvarlig søker opplyser om at det skal benyttes Schiedel stålrør i eksisterende skorstein.

Ansvar i byggesaken:
Kommunen har mottatt erklæringer om ansvarsrett fra følgende foretak og for følgende ansvarsområder, jf. plan- og bygningsloven kap. 23 og 24:

Ansvarlig foretak	Ansvarsområder	Organisasjonsnr.
RHK BYGG AS	Ansv.søk - tkl 1 Ansv. Prosj – tkl 1 Ansv. Utf – tkl1	920434622

Det foreligger gjennomføringsplan med henvisning til avgitte samsvarserklæringer som dokumentasjon på at det er utført detaljprosjektering klar for igangsettelse av tiltaket.

Det skal finnes tilgjengelig samsvarserklæringer for alle involverte foretak, jf. byggesaksforskriften § 5-5. Gjennomføringsplan skal være oppdatert på grunnlag av samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak, jf. byggesaksforskriften § 5-3 tredje ledd. For kontrollerende foretak skal det foreligge kontrollerklæringer.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 sjette ledd. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd.

Vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav f , jf. § 20-3, første ledd godkjennes søknad om tillatelse til tiltak for rehabilitering av skorstein på eiendommen gnr. 226 bnr. 26 - Kolbuvegen 7, 7520 Hegra.

Øvrige opplysninger:
Når tiltaket er ferdig, skal det foretas sluttkontroll og søkes om ferdigattest. Finnes tiltaket utført i samsvar med gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd. Det skal også sendes ferdigmelding til Stjørdal brann- og redningstjeneste for registrering og tilsyn.

Gebyr for byggesaksbehandlingen:
Det skal betales gebyr for behandlingen av søknaden om tillatelse til tiltak og tilsyn. Gebyret fastsettes på grunnlag av kommunens gebyrregulativ. For dette tiltaket følger gebyret av gebyrregulativet pkt.2.5.5. Saksbehandlingsgebyret inkluderer vurdering av tiltaksklasse, ansvarsrett til foretak, tilsyn og ferdigattest.

Vedtak: Det ilegges et gebyr på kr 1.619-, jf. gebyrregulativet pkt.2.5.5. Faktura sendes tiltakshaver.

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

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

Med hilsen enhet arealforvaltning

Anniken Hastadklev/sign
Fagleder byggesak

Frank Lysø/sign
rådgiver / jurist

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

Stjørdal kommune

Enhet arealforvaltning

RHK BYGG AS
c/o Kjell Kristoffersen Høefeltet 22
7530 MERÅKER

Attn.: Kjell Kristoffersen

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2019/7844-4 Bes oppgitt ved henvendelse	Frank Lysø	07.11.2019

226/26 - Kolbuvegen 7, 7520 HEGRA - ferdigattest rehabilitering av skorstein

Saken er behandlet som vedtaksnr. 647/19 etter delegert myndighet fra utvalg plan og miljø.

Søknad om ferdigattest for rehabilitering av skorstein på eiendommen gnr 226 bnr 26, Kolbuvegen 7, 7520 Hegra er mottatt 02.11.2019.

Tidligere vedtaksnr.: 601/19:
Tiltakshaver: Christian Eriksen, Kolbuvegen 7, 7520 HEGRA
Søker: RHK BYGG AS, c/o Kjell Kristoffersen, 7530 MERÅKER
Ansvarlig for utførelsen: RHK BYGG AS

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

Vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd, utstedes ferdigattest for rehabilitering av skorstein på eiendommen gnr. 226 bnr. 26, Kolbuvegen 7, 7520 Hegra.

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

Med hilsen enhet arealforvaltning

Anniken Hastadklev/sign
Fagleder byggesak

Frank Lysø/sign
rådgiver / jurist

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

Kopi til:
Stjørdal brann og redningstjeneste v/Halgeir Jonny Rønning

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5035	226	21	0	0

Adresse	Eier
Kolbuvegen 7, 7520 HEGRA	Eriksen Christian

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs-tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	☒			4		
Slamanlegg	☐					
Samarbeid		☐				
Hjemmekompostering		<HJKP>				
Alternativ behandling		☐				
Veikantdunk		☐				
Ekstraservice			☐			
Kjøring privat vei			☐			
Hytterenovasjon	☐			1		
Fritak (midl.)					☐	
Fakt. via borettslag/sameie						☐
Bunntømte containere	☐					
Nedgravde containere	☐					

Årsgebyr renovasjon: kr. 6448.75,-
Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 15.01.2025: kr. 0,-

Kommentar:

Dato: 15.01.2025

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon

SELBU SPAREBANK

Planer om å kjøpe bolig?

Da er tiden inne for en prat om bank og boliglån!

I samarbeid med Meglerhuset Nylander, kan Selbu Sparebank tilby en ryddig prosess, helt fra din første tanke om boligkjøp til du står der med nøkkelen i hånda.

Møt våre dyktige rådgivere ved Selbu Sparebank avd. Stjørdal!



Lena Lenvik
45 49 29 59



Martin Jøssund
48 14 78 99



Line M. Korstad
92 02 13 42



Kenneth Haugen
99 32 44 01

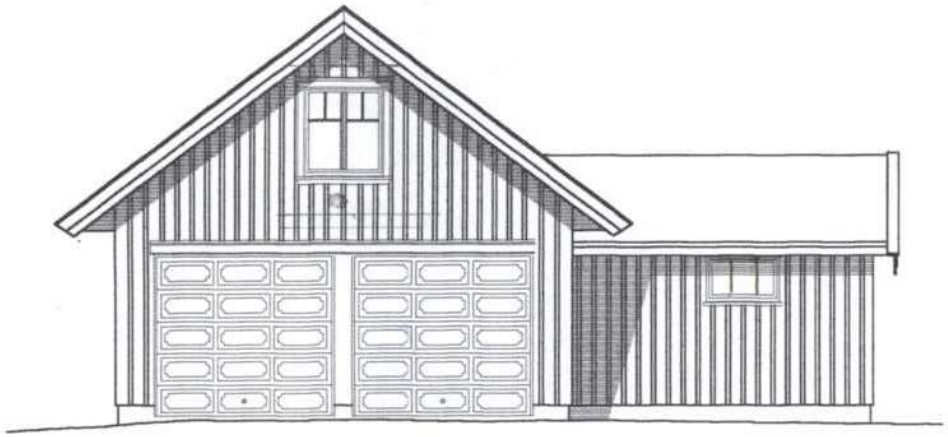


Silje N. Kvål
99 26 47 90

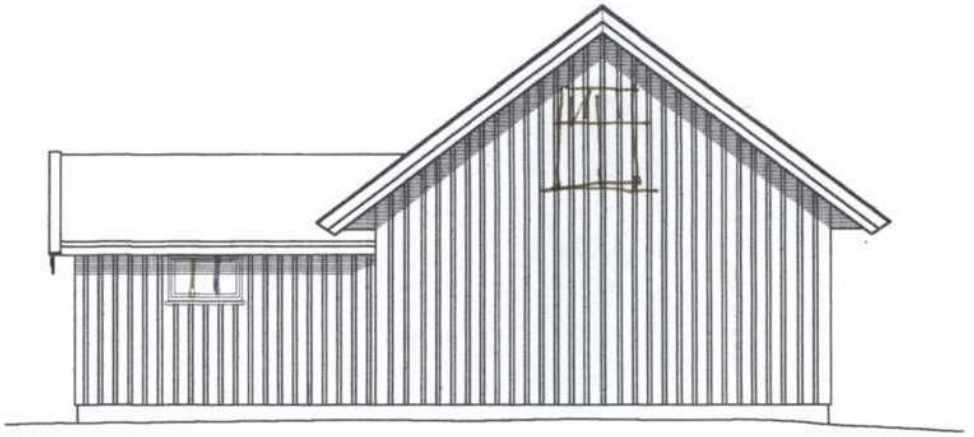


Pål A. Brøndbo
90 16 17 35

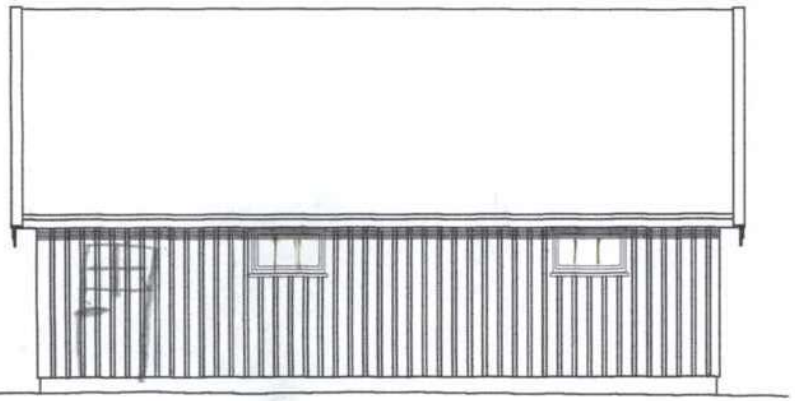
eller kom gjerne innom i Kjøpmannsgata 33!



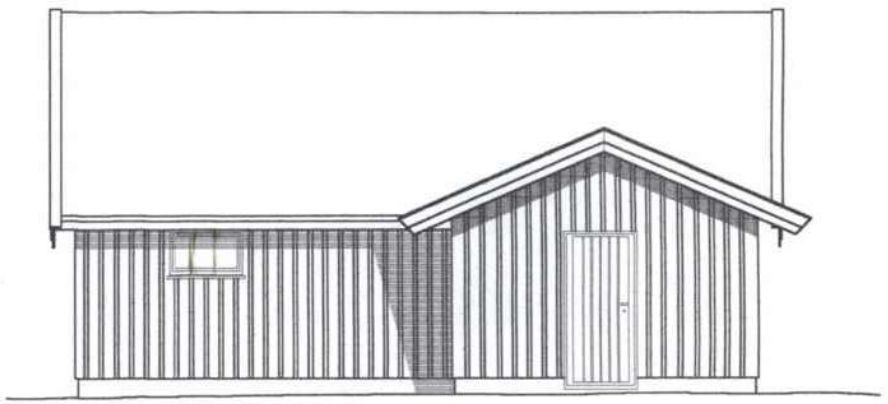
FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE SYD



FASADE NORD

Godkjent med forbehold
Dato: 18/4-07

Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift

REV.	FAG	ANT.	REV GJELDER	SIGN.	DATO

Roald Hagen
Tlf 74 82 46 18 Fax 74 82 46 18 Mobil 91 34 38 31
E-post: roahagen@c2i.net Org. nr. 979 308 175 MVA

TEGNING: FASADER
MÅL: 1:100

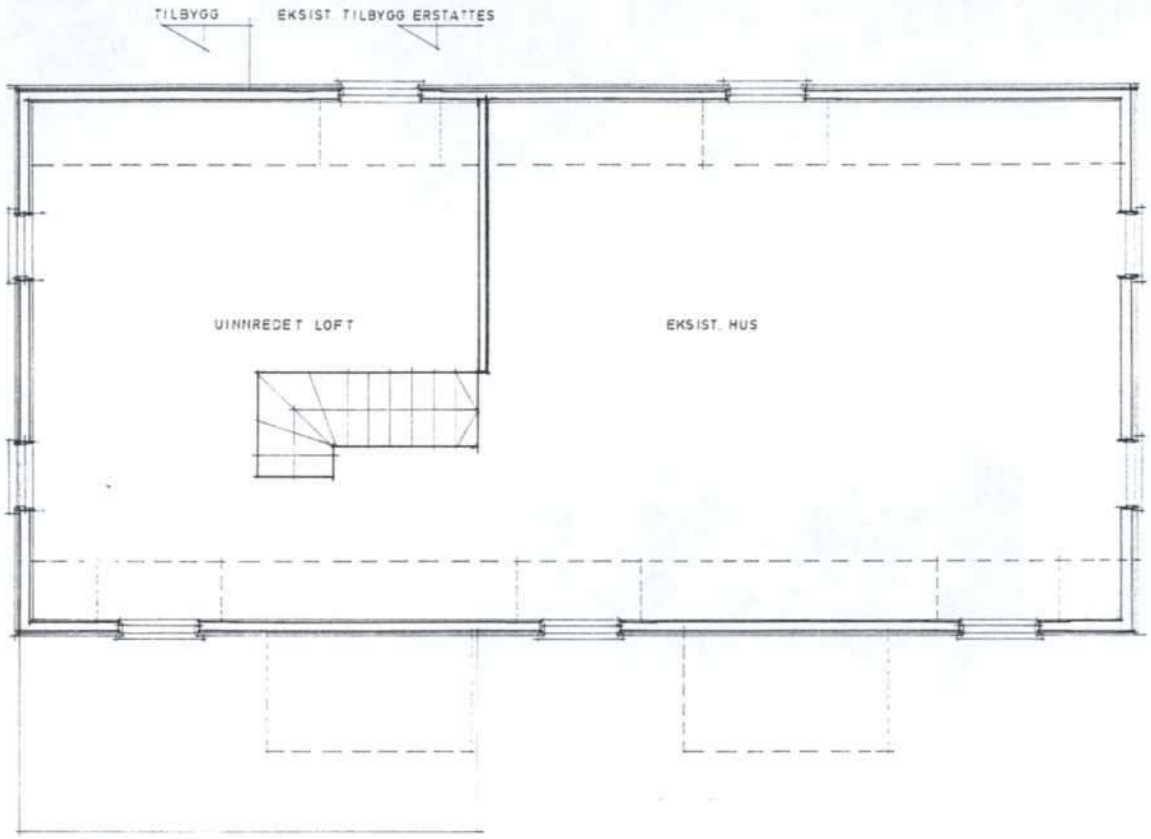
BYGGHERRE	ADRESSE	KOMMUNE
Lill og Leif Arnfinn Næsbø		7529 Hegra

PROSJEKT	PROSJEKT NR.	TYPE	PROD.NR.	TEGN.NR.
Garasje				02

SAKSBEHANDLER	TEGNET	KONTROLLERT	DATO	ARKIV NR.	REVIDERT
			26.07.99		

CAD-tegnet av Roald Hagen

3.



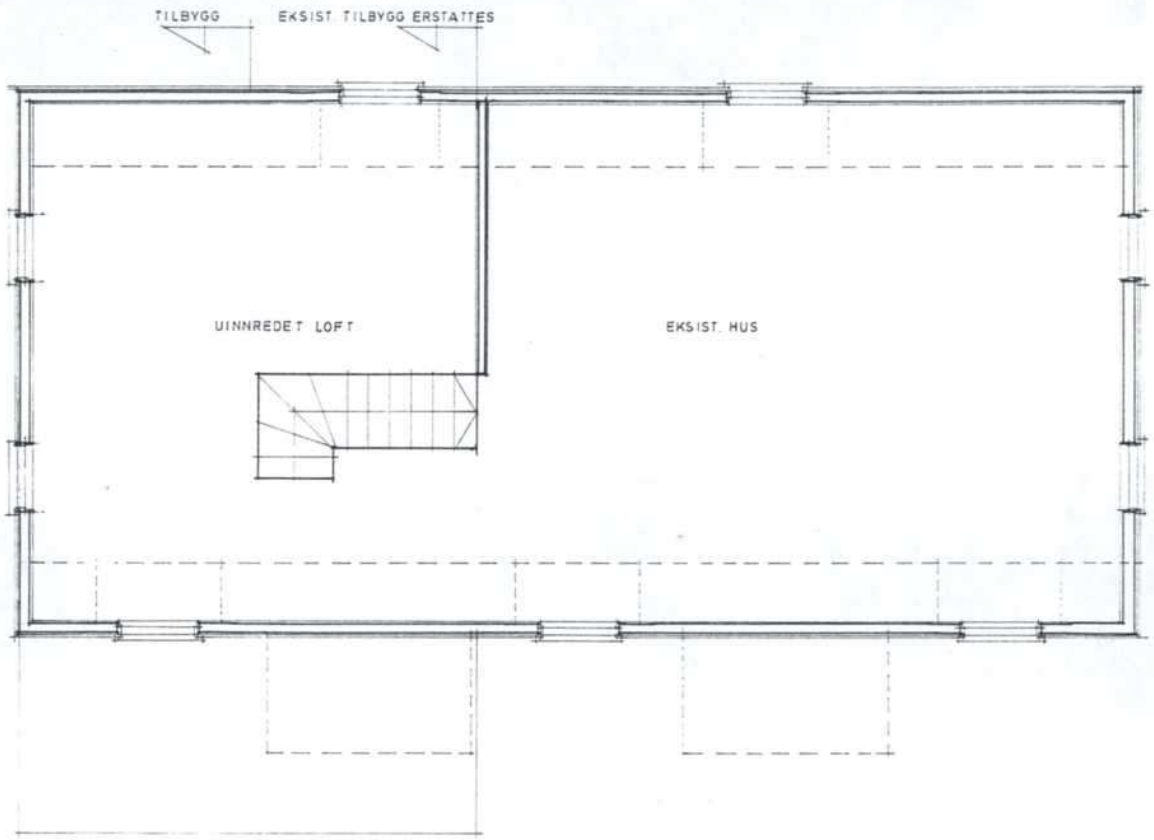
TILBYGG KARLSEN NÆSBÖ

PLAN LOFT

dato 23.10.98
mål 1:50

PÅL AAVIK ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 30 7500 STJØRDAL TLF 74 827701 • 94408138

Avd.sjef areal
FULLMAKTSSAK
NR. 315/98
Godkjent med forbehold



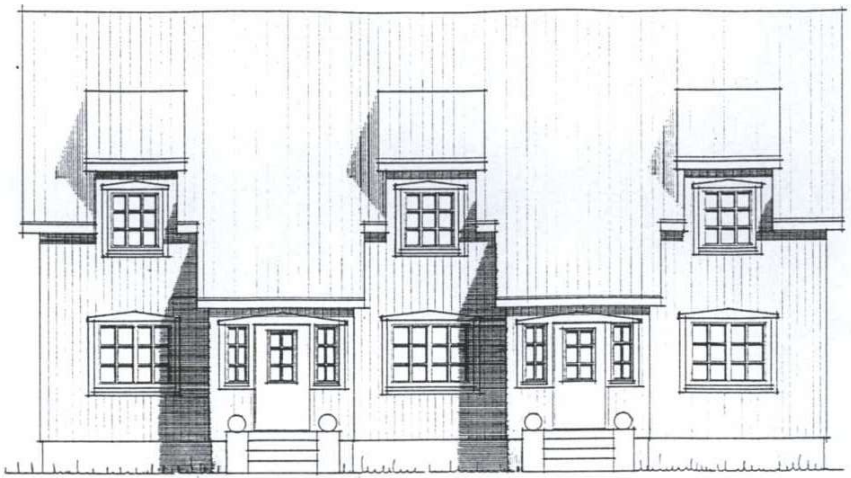
TILBYGG KARLSEN NÆSBÖ

PLAN LOFT

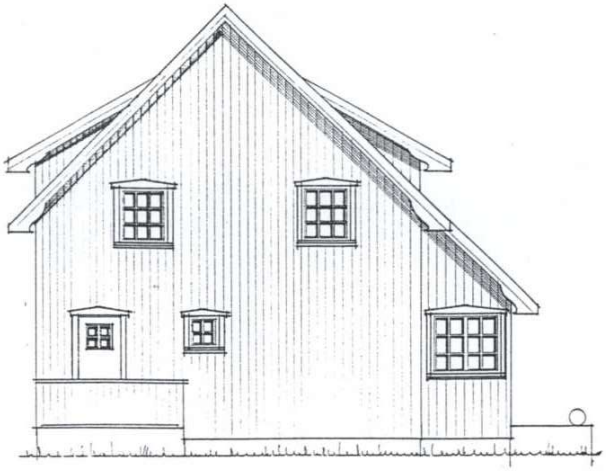
dato 23.10.98
mål 1:50

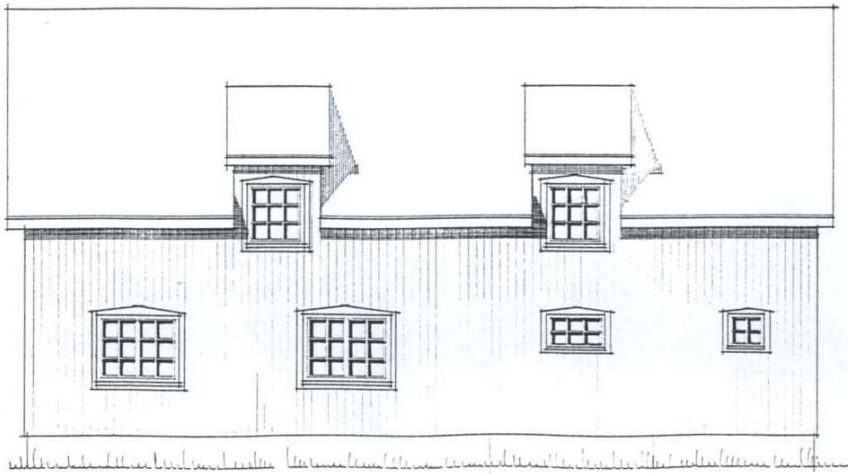
PÅL AAVIK ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 30 7500 STJØRDAL TLF. 74 827701 • 94408336

Avd.sjef areal
FULLMAKTSSAK
NR. 315/98
Godkjent med forbehold



TILBYGG ___ EKSIST. TILBYGG ERSTATTES





EKSIST. TILBYGG ERSTATTES ___ TILBYGG

Avd.sjef areal
FULLMAKTSSAK
NR. 315/98
Godkjent med forbehold

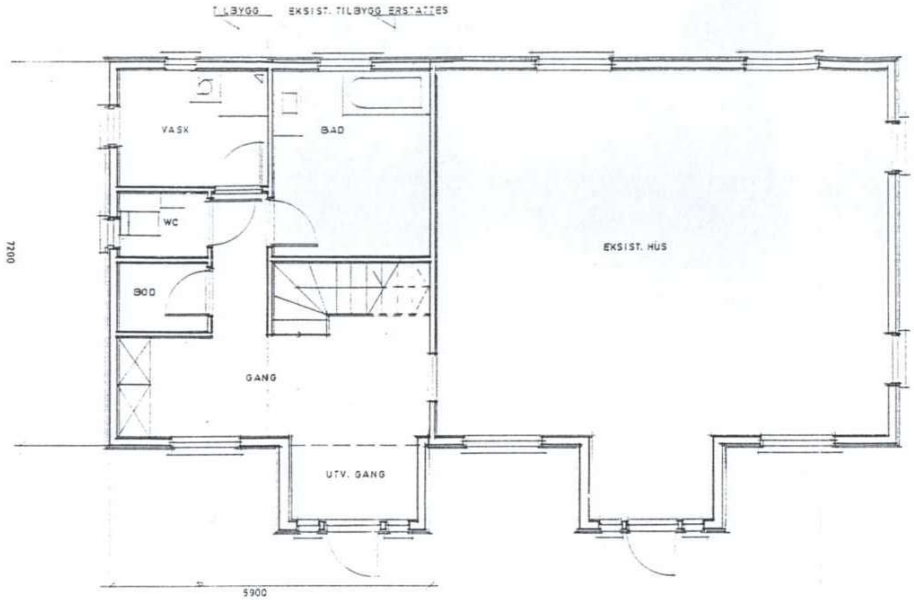
TILBYGG KARLSEN / NÆSBØ

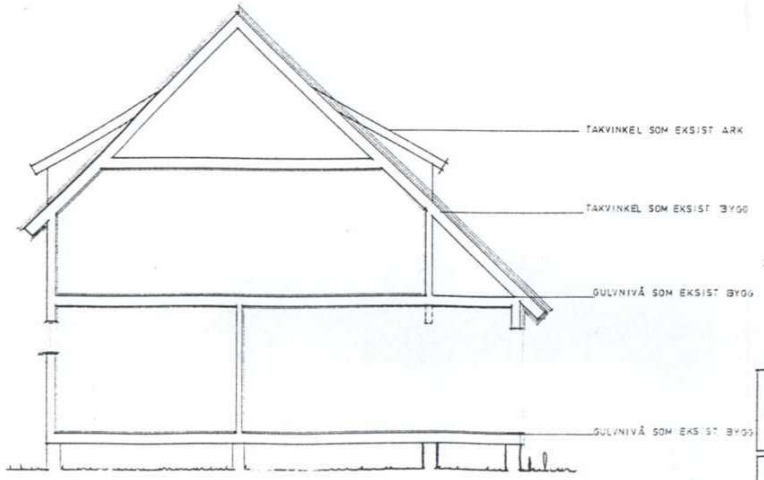
FASADER

dato 21.09.98
mål 1:50
rev.

PÅL AAVIK ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 30 7500 STJØRDAL TLF 74 827701 • 94408236

prosj.nr.
tegn.nr.
sign. TD





Avd.sjef areal
FULLMAKTSSAK
NR. 315/98
Godkjent med forbehold

TILBYGG KARLSEN/NÆSBÖ

PLAN OG SNITT

dato 21.09.98
mål 1:50
rev.

PÅL AAVIK ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 30 7500 STJØRDAL TLF 74 827701 • 94408236

proj.nr.
tegn.nr.
sign. TP

Utskriftsdato: 15.01.2025

Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	**Gårdsnr.**	226	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolbuvegen 7, 7520 HEGRA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kolbuvegen 7
7520 HEGRA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1936
BRA: 289 m^2
BRA-i: 227 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	4	24	7	0

Espen Wæren
Takst-Forum Trøndelag
espen.waeren@tft.no
92251556

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, tilleggsbygninger (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 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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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/26402

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

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden opprinnelig del er eldre, mangler denne grunnmursplast.
Det er synlig drensplast på en liten del av kjellernedgangen.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er fuktinnsig i bunnen av trapperommet.

Det er ikke fall på terreng rundt boligen og dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Anbefalte tiltak

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.
Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er fuktinndriv på gulv ved trappen.

Det mangler stedvis isolering av bjelkelag opp mot 1.etasje. Det er ikke kledd på undersiden av bjelkelaget.

Anbefalte tiltak

Fuktsikringstiltak må påregnes.

Isolering og tetting på undersiden av bjelkelaget anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører: Vindu soverom 2.etasje

Oppsummering

Det er sprekk i et av glassene i 2.etasje.

Anbefalte tiltak

Skadd glass må byttes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er kun krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret.

Det er ikke etablert noen snøfangere mot øst.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom: 1.etasje

Oppsummering

Det ble skiftet wc i 2024.

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Utbedringskostnader: Under 10 000

Toalettrom: 2.etasje

Oppsummering

Det er treg avrenning fra servant og motfall på avløp.

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Avløp bør renses og rettes opp for å sikre god avrenning.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Det er avflassing samt muggdannelser på ytterdør og vindu.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmur på opprinnelig del og på tilbygget. Deler av teglsteinene i kjelleren er løse, det er skader på pusslag.

Det er avflassing og skader på pusslaget på tilbygget.

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.

Krypkjeller: Tilbygg

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det er saltutslag på grunnmur, noe som bekrefter en fukttransport.

Det registreres muggsopp på undersiden av flere stubbeloftsplater.

Det mangler tetting rundt rørgjennomføringer opp til wc, bad og vaskerom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Det anbefales å dekke til luftelyrene i grunnmur med netting eller lignende.

Det bør tettes rundt gjennomføringer i bjelkelag.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkene blir målt til 85 cm(vaskerom) og til 93 cm mot vest. og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Det er avflassing på rekkverk foran vaskerommet.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Rekkverk bør skrapes og overflatebehandles.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er skader og manglende sprosser stedvis.
Det er avflassing og oppsprekking på vinduer.

Dør og vindu på vaskerom har avflassing og muggdannelser.

Anbefalte tiltak

Skraping og overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

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

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på tilbygget fra ca 1999.

Anbefalte tiltak

Påviste råteskader må utbedres.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det bemerkes at kaldloftet er uten spesiell lufting, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet av boligen.

Det registreres masse ekskrementer rundt pipen.

Det registreres enkelte fuktmerker i taktro, spesielt ved pipe. Fuktmerkene skyldes trolig vann inndriv før taktekkingen ble skiftet i 1999. Ingen fuktutslag ved bruk av piggelektrode.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere undersøkelser med tanke på registeringer rundt pipe.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det opplyses at deler av takvann på vestsiden av bygget føres til grøft på plenen. Resterende av takvannet er avsluttet ved grunnmur, uten utkast.

Anbefalte tiltak

Takvann bør føres vekk fra bygget. Dette for å begrenset fuktbelastningen på grunnmur.

Takkonstruksjon

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset.

Anbefalte tiltak

Manglende ventilering 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.

Taktekking

Oppsummering

Det er flere skadde steiner over kjellernedgangen.

Det registreres stedvis mose på taket.

Vannbordene er slitte.

Anbefalte tiltak

Skadde steiner må byttes.

Vannbord bør skrapes og overflatebehandles.

Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet på loftstuen, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm. Det registreres 15 mm høydeavvik på stuen i 1.etasje.
Det er stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredningen er fra 2013.
Det er fuktskader i bunnen av skap til kjøl/frys. Det er et merkbart kaldras på gulvet foran kjøl/frys.
Det er svelling på panelplate bak armaturen, forholdet er beskjedent.
Det er sår på en av frontene. Enkelte skap må justeres for å gå friksjonsfritt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales ytterligere undersøkelser på forhold omtalt ved kjøl/frys.

Oppsummering av avtrekk

Det er kullfiltervifte på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte(kullfilter) anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres sen avrenning i servant på toalettrommet i 2.etasje.

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på vaskerom. Det mangler front på skapet, men det er montert sprutdeksel.

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert i kjelleren.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Vaskerom og begge toalettrommene mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu og ventil i vindu.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering må etableres på vaskerom og på begge toalettrommene.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Ved enkel nivellering registreres det tilnærmet flatt gulv. En forhøyet dørterskel ivaretar vannsikkerheten ved eventuelle lekkasjer.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er lekkasje fra den hånddusjen.

Avløp fra dusjkabinett er ikke tilkoblet avløp, avrenningen står like over sluken.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Hånddusjen bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Ved enkel nivellering registreres det svakt fall vekk fra sluk. Det er en liten forhøyning på gulv mot ytterdøren, det er oppbrett på belegget rundt rommet ellers.
Vannsikkerheten er vurdert å være ivaretatt da sluken er plassert lavere enn ved terskel på ytterdøren.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk av sluk anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er lekkasje fra armaturen til skyllekummen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Lekkasjen må utbedres.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger kun tegninger over tilbygg oppført i 1998/1999. Kun tegning over tilbygg i 1. etasje har rombenevnelse, tegningen stemmer med dagens bruk av boligen.

Opplysning fra Stjørdal kommune: "Boligen er av eldre dato (før 1965), og vi har derfor ingen tegninger eller ferdigattester fra byggeår".

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Det mangler røykvarslere iht til krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.2.2025

Rapportdato
12.2.2025

Hjemmelshavere

Navn:	**Christian Eriksen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Mona Nilsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Espen Wæren**	Telefon:	**92251556**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag**	Epost:	**espen.waeren@tft.no**
Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**		

Informasjon om boligen

Adresse: **Kolbuvegen 7, 7520 Hegra**

Kommunenr:	**5035**	Gårdsnr:	**226**	Bruksnr:	**21**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1936**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
Eneboligen er oppført i to etasjer pluss kaldloft over grovkjeller. Grunnmur er oppført i betongstein og støpt betong, tilbygget har grunnmur av lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak tekket med betongstein. Etasjeskillene er trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1999	Tilbygd mot nord i to etasjer.	Nei

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	289	227	62	0	42
Garasje	64	0	64	0	0
Totalt m²	**353**	**227**	**126**	**0**	**42**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	58	0	58	0	0
1. etasje	110	106	4	0	42
2. etasje	98	98	0	0	0
Loft	23	23	0	0	0
Totalt m²	**289**	**227**	**62**	**0**	**42**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	26	23	3
Totalt m²	**26**	**23**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	58	0	58		Grovkjeller med 4 boder/lager.
1. etasje	110	104	6	Gang/trapp, wc, vaskerom, bad, spisestue, kjøkken og stue.	Innvendig bod og utvendig trapperom.
2. etasje	98	98	0	Loftstue m/trapp, gang, 5 soverom og wc.	
Loft	23	0	23		Boder/lager.
Totalt m²	**289**	**202**	**87**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	64	0	64	0	0
Totalt m²	**64**	**0**	**64**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	64	0	64		Dobbel garasje og bod.
Totalt m²	**64**	**0**	**64**		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Kjellerrom under tilbygget har ikke målbart areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det er ikke kjent om det er etablert noe drenssystem rundt bygget.

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)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden opprinnelig del er eldre, mangler denne grunnmursplast.
Det er synlig drensplast på en liten del av kjellernedgangen.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er fuktinnsig i bunnen av trapperommet.

Det er ikke fall på terreng rundt boligen og dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.
Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Teglstein, Lettklinker (lecastein eller lign)

Opprinnelig del av boligen har grunnmur av støpt betong. Deler av innvendig grunnmur er kledd med teglstein.
Tilbygget har grunnmur av lettklinkerblokker.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det registreres riss/ sprekker i grunnmur på opprinnelig del og på tilbygget. Deler av teglsteinene i kjelleren er løse, det er skader på pusslag.

Det er avflassing og skader på pusslaget på tilbygget.

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 Krypkjeller: Tilbygg

Beskrivelse

Det er kjellerrom under tilbygget. De to kammerne er tilgjengelig via luke i gulv på innvendig bod.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 13,5 vektprosent.

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det er saltutslag på grunnmur, noe som bekrefter en fukttransport.

Det registreres muggsopp på undersiden av flere stubbeloftsplater.

Det mangler tetting rundt rørgjennomføringer opp til wc, bad og vaskerom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Det anbefales å dekke til luftelyrene i grunnmur med netting eller lignende.

Det bør tettes rundt gjennomføringer i bjelkelag.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Det er en grovkjeller under opprinnelig del fra ca 1936.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

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

Det er fuktinndriv på gulv ved trappen.

Det mangler stedvis isolering av bjelkelag opp mot 1.etasje. Det er ikke kledd på undersiden av bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktsikringstiltak må påregnes.

Isolering og tetting på undersiden av bjelkelaget anbefales.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er terrasse foran inngangspartiet mot vest. Det er en liten terrasse foran inngangen til vaskerommet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen mot vest opplyses å være fra 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkene blir målt til 85 cm(vaskerom) og til 93 cm mot vest. og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Det er avflassing på rekkverk foran vaskerommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Rekkverk bør skrapes og overflatebehandles.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Boligen har trevinduer og tredører med 2-lags glass datert i hovedsak 1994-1998. Det er utenpåliggende sprosser på vinduene.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, 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 er skader og manglende sprosser stedvis.
Det er avflassing og oppsprekking på vinduer.

Dør og vindu på vaskerom har avflassing og muggdannelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skraping og overflatebehandlinger må påregnes.

6.7 Vinduer og dører: Vindu soverom 2.etasje

Beskrivelse

Vindu med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
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-3**

Det er sprekk i et av glassene i 2.etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skadd glass må byttes.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det ble skiftet enkelte bord ifm oppføring av terrassen mot vest i 2019. Alder på kledningen ellers er ikke kjent.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

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

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på tilbygget fra ca 1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste råteskader må utbedres.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Adkomst til loftet er via luke med skyvestige i gangen.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det bemerkes at kaldloftet er uten spesiell lufting, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet av boligen.

Det registreres masse ekskrementer rundt pipen.

Det registreres enkelte fuktmerker i taktro, spesielt ved pipe. Fuktmerkene skyldes trolig vann inndriv før taktekkingen ble skiftet i 1999. Ingen fuktutslag ved bruk av piggelektrode.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser med tanke på registeringer rundt pipe.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Type loft	Kaldtloft
Kaldloftet er tilgjengelig via åpning i vegg fra kaldloft på opprinnelig del. Det er Brettex undertak på tilbygget.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det opplyses i tidligere rapport at renner og nedløp er fra ca 1999.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Det opplyses at deler av takvann på vestsiden av bygget føres til grøft på plenen. Resterende av takvannet er avsluttet ved grunnmur, uten utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takvann bør føres vekk fra bygget. Dette for å begrenset fuktbelastningen på grunnmur.

6.12 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?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende ventilering 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.

6.13 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekkingen opplyses i tidligere rapport å være fra 1999.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
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?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det er flere skadde steiner over kjellernedgangen.

Det registreres stedvis mose på taket.

Vannbordene er slitte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skadde steiner må byttes.

Vannbord bør skrapes og overflatebehandles.

Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.14 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 krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret.

Det er ikke etablert noen snøfangere mot øst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.15 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**

Det registreres skjevhet på loftstuen, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.
Det registreres 15 mm høydeavvik på stuen i 1.etasje.
Det er stedvis knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl

Det er en teglpipe. Dagens eier satte inn stålrør i pipen etter en pipebrann. Dette ble gjort i 2019.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Det er en vedovn fra 2023 på stuen i 1.etasje. Sotluken er i grovkjelleren.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

Opplysninger fra Stjørdal kommune: Pipen ble sist feid 26.05.2023 og siste tilsyn var 25.05.2016.
"Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten".

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Innredningen er fra 2013.
Det er fuktskader i bunnen av skap til kjøl/frys. Det er et merkbart kaldras på gulvet foran kjøl/frys.
Det er svelling på panelplate bak armaturen, forholdet er beskjedent.
Det er sår på en av frontene. Enkelte skap må justeres for å gå friksjonsfritt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales ytterligere undersøkelser på forhold omtalt ved kjøl/frys.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er kullfiltervifte på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte(kullfilter) anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det foreligger kun tegninger over tilbygg oppført i 1998/1999. Kun tegning over tilbygg i 1. etasje har rombenevnelse, tegningen stemmer med dagens bruk av boligen.

Opplysning fra Stjørdal kommune: "Boligen er av eldre dato (før 1965), og vi har derfor ingen tegninger eller ferdigattester fra byggeår".

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygget, den er datert 01.02.1999.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Det mangler røykvarslere iht til krav.

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom: 1.etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen

Rommet har ingen ventilering foruten åpningsvindu og ventil i vindu.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-3**

Det ble skiftet wc i 2024.

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.20 Toalettrom: 2.etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen

Rommet har ingen ventilering foruten åpningsvindu og ventil i vindu.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-3**

Det er treg avrenning fra servant og motfall på avløp.

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Avløp bør renses og rettes opp for å sikre god avrenning.

Utbedringskostnader	Under 10 000

6.21 Trapp

Beskrivelse
Det er en malt tretrapp i tilbygget fra ca 1999.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
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

Det registreres sen avrenning i servant på toalettrommet i 2.etasje.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rørskapet står på vaskerommet fra ca 1999.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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?	Nei
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	TG-2

Fordelerskap er plassert på vaskerom. Det mangler front på skapet, men det er montert sprutdeksel.

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert i kjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn anbefales.

6.24 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det ble utført tilsyn i 2022.

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.

6.25 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpen er fra 2018.

Når var siste service på anlegget?

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-1**

6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Grovkjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Vaskerom og begge toalettrommene mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu og ventil i vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering må etableres på vaskerom og på begge toalettrommene.

6.28 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Opplysninger fra tidligere rapport: Badet er fra ca 2001. Det ble lagt nytt flisgulv over det gamle i 2017.

Innredningen er ny fra 2024.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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**

Ved enkel nivellering registreres det tilnærmet flatt gulv. En forhøyet dørterskel ivaretar vannsikkerheten ved eventuelle lekkasjer.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Kontrollen ble begrenset da sluken står under dusjkabinettet.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
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.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Dobbel servant i skap og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er lekkasje fra den hånddusjen.

Avløp fra dusjkabinett er ikke tilkoblet avløp, avrenningen står like over sluken.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Hånddusjen bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt fuktsøk rundt avløp på undersiden av badet. Det er åpninger rundt gjennomføringene ned mot kjellerrom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det opplyses i tidligere rapport av rommet er fra 1999.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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**

Ved enkel nivellering registreres det svakt fall vekk fra sluk. Det er en liten forhøyning på gulv mot ytterdøren, det er oppbrett på belegget rundt rommet ellers.
Vannsikkerheten er vurdert å være ivaretatt da sluken er plassert lavere enn ved terskel på ytterdøren.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk av sluk anbefales.

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?	Nei
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.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og skyllekum.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er lekkasje fra armaturen til skyllekummen.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Lekkasjen må utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering

Det er kun ventilering via åpningsvindu og ventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima. Det er avflassing samt muggdannelser på ytterdør og vindu.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt fuktsøk rundt avløp på undersiden av vaskerommet. Det er åpninger rundt gjennomføringene ned mot kjellerrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Vegstatuskart

Kommune: Stjørdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 226/21/0/0
Adresse: Kolbuvegen 7, 7520 HEGRA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15/01/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet