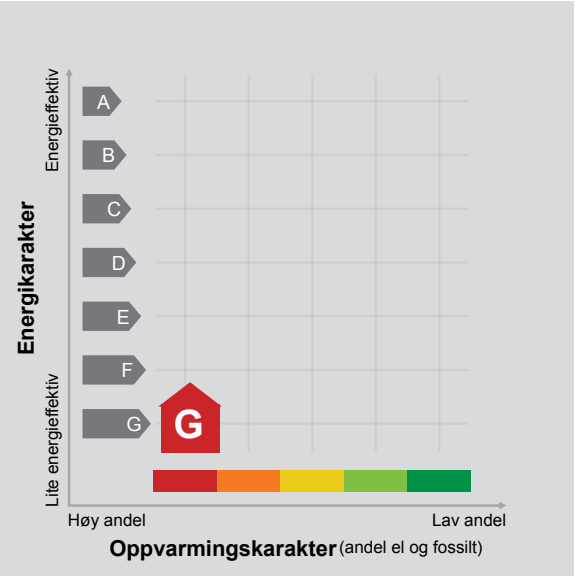
# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Flintvegen 14 |
| Postnummer | 7509 |
| Sted | STJØRDAL |
| Kommunenavn | Stjørdal |
| Gårdsnummer | 94 |
| Bruksnummer | 228 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 10838592 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-184309 |
| Dato | 27.10.2025 |




**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**
**- Slå el.apparater helt av**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig med utleiedel |
| **Byggeår** | 1984 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 310 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

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/.

## 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-til-enova.pdf).*

*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.*

*Plikten 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: 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 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

# Flintvegen 14
# 7509 STJØRDAL

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 1984
BRA: 310 $m^2$
BRA-i: 310 $m^2$




## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 14 | 14 | 4 | 0 |


Eirik Tetlie
Takst-forum Trøndelag AS
eirik@tft.no
90123569
Flintvegen 14
7509 Stjørdal

# 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. 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/36750

## 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

- Støttemur
- Utstyr på tak
- Våtrom: Bad sokkelleilighet:
  - Overflater
- Våtrom: Bad loft:
  - Våtrom

## Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Terrasse over garasje
- Vinduer og dører
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken: Kjøkken sokkelleilighet:
  - Overflater og innredning
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Våtrom: Bad sokkelleilighet:
  - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Bad 1.etg.:
  - Overflater

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**21.10.2025**

Rapportdato
**19.12.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Henrik Aksel Nilsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Anne-Marit Nilsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

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

**Egne premisser:**

Det gjøres oppmerksom på mye lagret innbo og løsøre i kjeller og garasje noe som gjorde inspeksjon av murer og gulv begrenset.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Flintvegen 14, 7509 Stjørdal**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 5035 | Gårdsnr: | 94 | Bruksnr: | 228 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1984**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

**Generell beskrivelse av boligen:**

Byggemåte
Enebolig med sokkelleilighet er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

# 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.

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **U. etasje** | 153 | 153 | 0 | 0 | 0 |
| **1. etasje** | 112 | 112 | 0 | 0 | 72 |
| **Loft** | 45 | 45 | 0 | 0 | 12 |
| **Totalt m²** | **310** | **310** | **0** | **0** | **84** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **Loft** | 99 | 45 | 54 |
| **Totalt m²** | **99** | **45** | **54** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **U. etasje** | 153 | 55 | 98 | Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad. | Gang, 4 boder, garasje. |
| **1. etasje** | 112 | 112 | 0 | Vindfang, vaskerom, gang, stue, kjøkken, toalett, bad, 3 soverom. | |
| **Loft** | 45 | 44 | 1 | Gang, soverom, bad, hybel. | 2 boder. |
| **Totalt m²** | **310** | **211** | **99** | | |

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Nei |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Ja |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |

**Oppsummering av drenering** **TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For videre omtale se "rom under terreng"

## 6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/kjeller |
| Type byggegrunn | Byggegrunn av fjell |
| Type grunnmur i kjeller | Betong, Lettklinker (lecastein eller lign) |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |

**Oppsummering av grunnmur og fundament** **TG-1**

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

## 6.3 Støttemur

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Støttemur oppført i betongstein på grense mot nabo. | |
| Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? | Nei |
| Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? | Ja |
| **Oppsummering av støttemur** | **TG-3** |
| Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Rekkverk bør etableres. | |
| **Utbedringskostnader** | **10 000 - 50 000** |

## 6.4 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Grovkjeller |
| Er det synlige skader eller påvist fukt? | Nei |
| **Oppsummering av rom under terreng** | **TG-2** |
| Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Anbefaler fortsatt bruk som grovkjeller slik den er i dag. | |

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse over garasje

| | |
|---|---|
| Type | Takterrasse |
| Takterrasse over garasje | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Terrasse oppgradert i 2020 terrassebord og rekkverk. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Ja |
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen? | Nei |
| Er det påvist skader i tekkingen? | Nei |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom? | Nei |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-2** |

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Ingen tegn til svikt på befaringsdagen.

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse mot Sør fra 1.etg

| | |
|---|---|
| Type | Terrasse |

Terrasse opphengt i veggliv og understøttet av drager fundamentert på pilarer.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Terrasse ble utvidet og i den forbindelse ble en bærestolpe til konstruksjonen skiftet.

| | |
|---|---|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.7 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
| --- |
| Vinduer med 2-lags glass.<br><br>Vinduer med 3-lags glass. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Terrassedør på stue skiftet, produsert 2019<br>Terrassedør på kjøkken skiftet, produsert 2018.<br>To stk Velux vinduer på loft skiftet, produsert 2005.<br>Ett vindu i bod i kjeller skiftet, produsert i 2017. | |
| 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 registreres utvendig overflate slitasje.<br>Selger opplyste at ett vindu har punktering. | |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandlinger må påregnes.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

## 6.8 Yttervegger

| | |
| --- | --- |
| Type fasade | Liggende kledning, Stående kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Nei |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |

| **Oppsummering av yttervegger** | **TG-1** |
| --- | --- |

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Type loft | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
| Er loftet innredet etter byggeår? | Ja |
| 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**

Loftet er innredet etter opprinnelig byggeår.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

## 6.10 Renner og nedløp

| | |
|---|---|
| Type | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Selger opplyser at renner og nedløp ble skiftet i 2025. | |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |

**Oppsummering av renner og nedløp** **TG-0**

## 6.11 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-1**

## 6.12 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type tekking | Betongstein |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Taktekkingen ble renset og vasket i 2025. | |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Nei |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av taktekking** **TG-2**

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Selger opplyser at det er montert sink beslag/ bånd mot mosegroing hvor dette lot seg montere.

## 6.13 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 ikke etablert noen snøfanger på taket.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **10 000 - 50 000** |

## 6.14 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 |
|---|---|

Selger opplyser at boligen er oppført som moduler. Det registreres noe høydeforskjeller mellom modulene.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på stue innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.15 Ildsted/Skorstein

| | |
|---|---|
| Type pipe | Element |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |

Vedovn i 1.etg og i sokkel.

| | |
|---|---|
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 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-2 |
|---|---|

På befaringsdagen ble det registrert riss i pipeløp på 2 sider i sokkel.
Det anbefales å pusse igjen riss for å kunne følge med om det er noe forandringer i tiden som kommer.

Anbefaler en gjennomgang av pipe med brann og feievesen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

## 6.16 Kjøkken: Kjøkken sokkelleilighet

### Overflater og innredning

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

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

Kjøkkenet framstår med normal aldringslitaje med tanke på alder.
Noe begynnende svelling i benkeplate ble observert.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

## 6.17 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |

Loftsetasjen er innredet til boligformål, tiltaket er byggemeldt og bruksendring er framlagt.

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.18 Toalettrom: 1.etg

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Naturlig avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne? | Nei |

| Oppsummering av toalettrom | TG-1 |
|---|---|

## 6.19 Trapp

| Beskrivelse |
| --- |
| Innvendig trapp er en åpen tretrapp. |

| | |
| --- | --- |
| 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? | Ja |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Ja |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Ja |

**Oppsummering av trapp** **TG-2**

Det registreres slitasje i trappetrinn, spesielt mellom sokkel og 1.etg.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## 6.20 Avløpsrør

| | |
| --- | --- |
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Deler av avløp skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom.

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

| Oppsummering av avløpsrør | TG-2 |
|---|---|

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.21 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Deler av vannrør skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom.

| | |
|---|---|
| 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 |
|---|---|

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.22 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Skrusikringer, Automatsikringer |

Sikringsskap i sokkel med skrusikringer og sikringsskap i 1.etg med automatsikringer.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Installasjon av våtrom 1.etg.
Installasjon av våtrom i sokkel.

Tilkobling av varmtvannsbereder.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Ja |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-2**

Det er kun framlagt samsvarserklæring på tilkobling av varmtvannsbereder i 2023.

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.

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

Det er framlagt samsvarserklæring på skiftet defekt bryter på soverom og defekt stikk ved TV.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

## 6.23 Varmtvannsbereder: Plassert i bod.

| |
|---|
| Plassering bereder |
| Bod |

| | |
|---|---|
| Fundament | |
| Bereder står på en betongplate. | |
| Årstall | |
| 2022 | |
| Størrelse | |
| 194 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| 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-0** |

## 6.24 Varmtvannsbereder: Plassert i sokkelleilighet

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Bad | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2012 | |
| Størrelse | |
| 198 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| 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-1** |

## 6.25 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

| | |
|---|---|
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |

## 6.26 Våtrom: Bad sokkelleilighet

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |

Flislagt gulv og vegg.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Selger opplyser at rommet er oppgradert i 2006.

| | |
|---|---|
| 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? | Ja |
| 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? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| | |
|---|---|
| **Oppsummering av overflater** | **TG-3** |

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

**Anbefalte tiltak overflater**

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det må etableres avrenning/ drenshull i bunnskinne til dusjnisje.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader overflater** | **Under 10 000** |

### 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.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Av utstyr er det etablert dusjhjørne med nisje, bereder, skyllekum, servant, klosett, opplegg for vaskemaskin. |

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

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

Fuktststyrt avtrekk.

| | |
|---|---|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Det var etablert inspeksjonsluke til stoppekran i nedre del av vegg bak wc.
Her ble det foretatt fuktsøk i bunnsvill med piggelektrode.

### Dokumentasjon

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

## 6.27 Våtrom: Bad loft

**Det er behov for totalrenovering av våtrommet.**

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

**Oppsummering av våtrom** **TG-3**

Rommet er som fra byggeår med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Utstyrt med dusjhjørne med nisje, servant og wc.
Ventilert med mekanisk avtrekk.

Vannsikkerheten, spesielt ved en kraftigere bruk vurderes å være høyst usikker. Det er ikke registrert fukt eller synlige skader. Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av badets alder, og ved en bruksendring av badet er det stor fare for at dette kan medføre skade.
Dusjnisje danner en avsperring slik at lekkasje vann utenfor dusjsonen ikke har avrenning til sluk, med påfølgende fare for at vann trenger ut av rommet ved dør.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

**Anbefalte tiltak**

Badet må totalrenoveres.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **50 000 - 150 000** |

## 6.28 Våtrom: Bad 1.etg.

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Rommet er totalrenovert i 2015. | |
| 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? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| **Oppsummering av overflater** | **TG-2** |
|---|---|

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

### 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? | Nei |

| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-1** |
|---|---|

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Det er etablert servant i skap, klosett og innfellbare dusjvegger. |

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

| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |
|---|---|

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
|---|---|

### 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 |
|---|---|

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

### Dokumentasjon

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

## 6.29 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Krypkjeller
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Kommunens saksnr.

# Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

## Søknaden gjelder

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr. | Kommune |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Eiendom/ byggested** | 94 | 228 | | | | | |
| | Adresse: Flintvegen 14 | | | | Postnr.: 7509 | Poststed: Stjørdal | |

## Ferdigattest

Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.

Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: Dato

Type arbeider

Søknad om ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Referanse: 2025/9049-3

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato

## Oppdatert dokumentasjon

Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

## Sluttrapport for avfall

Sluttrapport av Dato vedlegges søknaden Vedlegg nr. K -

Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.

## Varmesystem

| Energiforsyning | | | | Varmefordeling | | | | Ikke relevant |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☐ | Elektrisitet | ☐ | Sol | ☐ | Vannbåren gulvvarme | ☐ | Luftoppvarming | ☐ |
| ☐ | Biobrensel | ☐ | Gass | ☐ | Vannbåren radiator | ☐ | Kamin/ovn/peis | |
| ☐ | Varmepumpe - luft | ☐ | Olje/parafin | ☐ | Elektriske varmekabler | ☐ | Annet | |
| ☐ | Varmepumpe - berg/sjø | ☐ | Annet | ☐ | Elektriske panelovner | | | |
| ☐ | Fjernvarme/spillvarme | | | | | | | |

## Erklæring

☐ Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

## Vedlegg

| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr. fra – til | Ikke relevant |
|---|---|---|---|
| Situasjonsplan, avkjøringsplan | D | – | |
| Tegninger, plan, snitt, fasade | E | – | |
| Redegjørelser/kart | F | – | |
| Gjennomføringsplan | G | – | |
| Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse | K | – | |
| Boligspesifikasjon i matrikkelen | H | – | |
| Uttalelser fra andre offentlige myndigheter | I | – | |
| Andre vedlegg | Q | – | |

## Underskrifter

| **Ansvarlig søker for tiltaket** (for tiltak etter pbl § 20-1) | **Tiltakshaver** (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4) |
|---|---|
| Foretak | Navn: Henrik Aksel Nilsen |
| Organisasjonsnummer | Organisasjonsnummer |
| Kontaktperson / Telefon / Mobiltelefon | Kontaktperson: Henrik Aksel Nilsen / Telefon / Mobiltelefon: 40412482 |
| E-post | E-post: henrik.nilsen@gmail.com |
| Dato / Underskrift | Dato / Underskrift |
| Gjentas med blokkbokstaver | Gjentas med blokkbokstaver: HENRIK AKSEL NILSEN |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
|---|
| Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal |

| Oppdragsnr. |
|---|
| 83250175 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
|---|---|
| Anne-Marit Nilsen | Henrik Aksel Nilsen |

| Gateadresse |
|---|
| Flintvegen 14 |

| Poststed | Postnr |
|---|---|
| STJØRDAL | 7509 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1984

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 41

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 2406934

## 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

Beskrivelse: Liten lekkasje på vaskerom for mange år siden. Ble utbedret av fagmann, Ragnar Sveian, Hommelvik

Document reference: 83250175

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Badet ble totalrenovert |
| Arbeid utført av | Byggmester Martin Vinge Grendal, Stjørdal Rørleggerservice AS,Trøndelag Elektro AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Alt ble renovert etter gjeldende forskrifter. |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Saltutslag i kjeller mot vest og noe mot sør |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | I kjeller er det en rift i murvegg ved siden av murpipe, av kun estetisk betydning i følge branntilsynet som har hatt rutinemessig tilsyn. |

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Periodevis er brunsnegler funnet på plena, og disse ble tatt etter hvert som de dukket opp. Noen maur observert syd for terrasse, men ikke til noen sjenanse. Muselort funnet i et skap på loftet. Åpning er tettet. Har aldri hatt problemer med mus i hus. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Rutinemessig besøk av el-tilsynet, sist 2008 |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83250175

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Utvidelse av terasse mot sør |
| Arbeid utført av | Rolfseng Bygg |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Sokkelleilighet med egen inngang |

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Godkjent av Stjørdal kommune |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Måling i sokkel-leilighet, kjeller og 1. og2. etg. |

21.1 Radonmåling

| | |
|---|---|
| År | 2012 |
| Verdi | Ukjent med resultatet |

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | I ettertid har en funnet at godkjenning av loftsetasjen mangler. Dette tar megleren tak i nå. |

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 83250175

## Tilleggskommentar

Div utbedringer er foretatt, bl.a. - Nytt golv i stue og gang - Nye varmvannsberedere i boligen og sokkel-leiligheten. - Bad i sokkel-leilighet renovert etter vannskade pga feil i avløpsrør i vask på baderommet. - Nytt toalett i hovedleilighet og på bad i loftsetasjen - Nye takrenner. montert zinkbeslag på mønet mot mosegroing.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83250175

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Anne Marit Nilsen | f4f3b5eb4043d94c8c786 2857c316ac96defb24a | 14.11.2025 15:44:50 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Henrik Aksel Nilsen | 3d675c2a1eb780591a9f75 8f2a2009e0678bb79f | 14.11.2025 15:46:07 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 83250175


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ambita

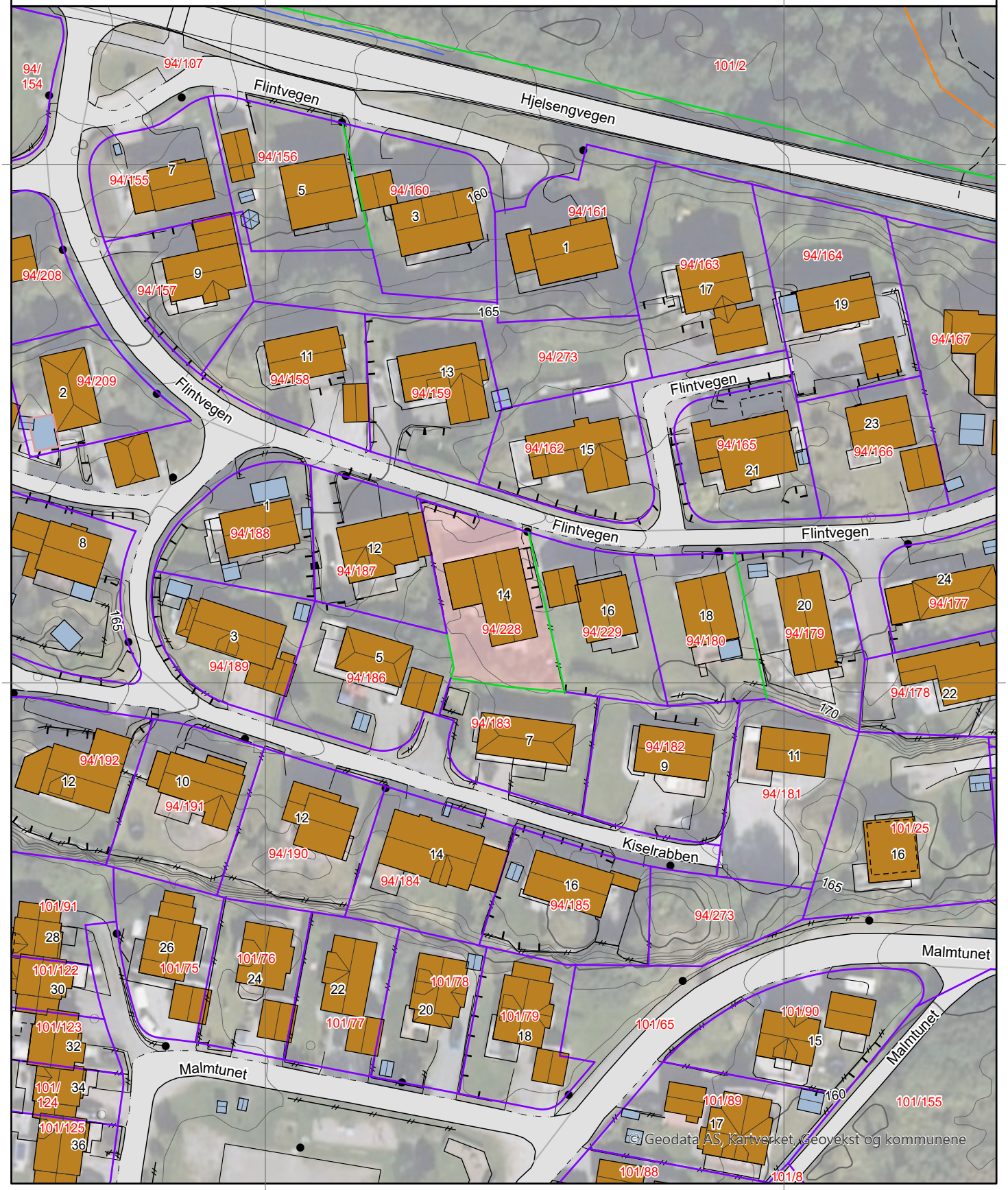
Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/94/228/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2025




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: 5035/94/228/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2025



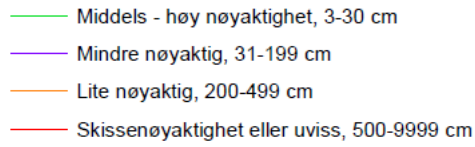

0 25 50 m

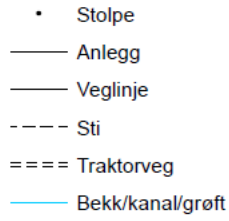
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

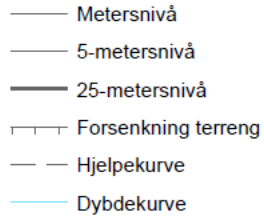



**Eiendomsgrenser**



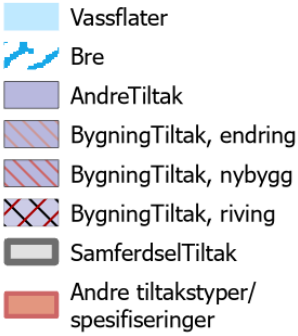




**Høydekurver**









# Flintvegen 14

## 1. Etasje

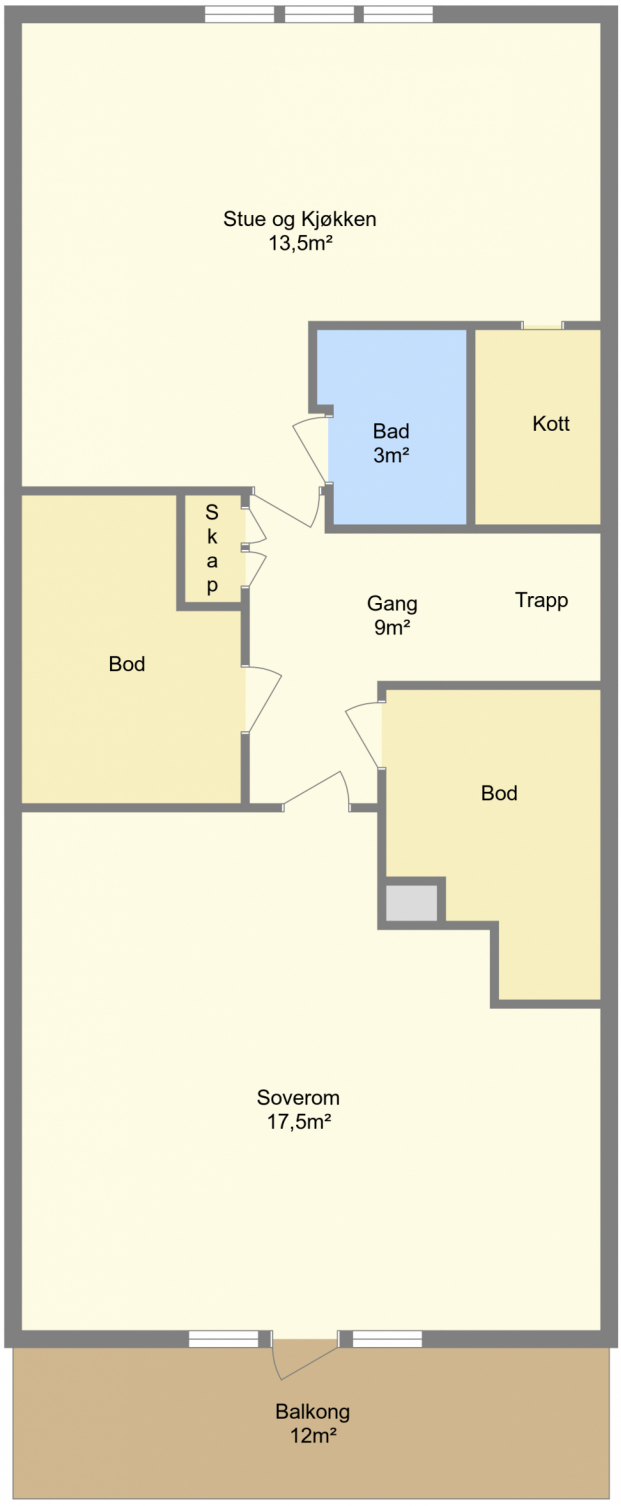



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

# Flintvegen 14

## Loft




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

# Flintvegen 14

## Sokkel




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

# Stjørdal kommune
Sektor Areal og miljø

HENRIK AKSEL NILSEN
Flintvegen 14
7509 STJØRDAL

| Deres ref | Vår ref | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2025/9049-3 | Kjersti Tidemansen | 23.11.2025 |

## Godkjenning - Søknad uten ansvarsrett - 94/228 - Flintvegen 14

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

**Plassering**
Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

1. Snittegning
2. Fasadetegninger
3. Opprinnelige plantegninger
4. Planskisse loft

**Saksopplysninger**
Kommunen viser til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Søknaden ble mottatt 18.11.2025.

**Søknaden gjelder**
Søknaden gjelder bruksendring av opprinnelig uinnredet loft til hoveddel. Loftsetasjen er i dag innredet med stue/kjøkken, bad, gang, soverom og to boder. Bruksendringen omsøkes i bolig oppført før 1. juli 2011, jf. TEK17 § 1-2 åttende ledd.

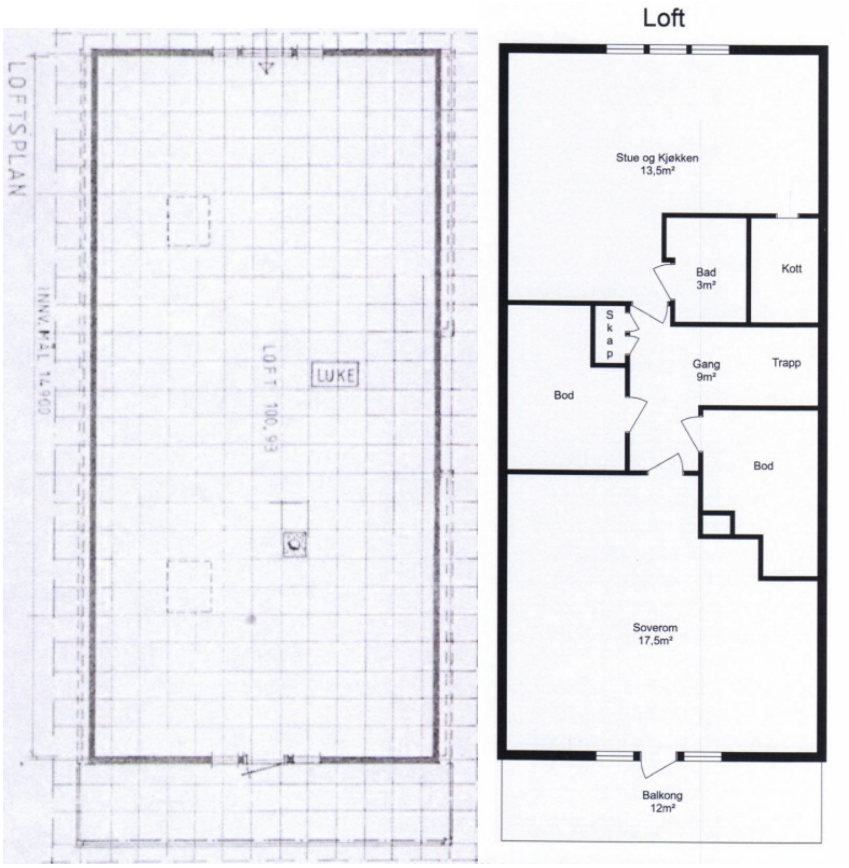
**Planstatus**
Eiendommen er regulert til boliger i reguleringsplanen Husbymarka, planID 1-064, vedtatt 28.12.1979.

Gjeldende reguleringsplan med planID 1-064 overstyres av kommuneplanens arealdel, jf. KPA pkt. 1.1.3, da reguleringsplanen er listet opp i vedlegg 1 til kommuneplanens arealdel.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende i kommuneplanens arealdel for Stjørdal kommune 2013-2022, vedtatt 20.03.2014.

**Nabovarsling**
Tiltaket er utført innendørs uten endringer på fasadene, og det er ikke vurdert som nødvendig med nabovarsel. Kommunen er enig i vurderingen, jf. SAK10 § 5-2.

**Vurdering**
Tiltaket omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av boligens loftsetasje. Ett disponibelt rom er endret til stue/kjøkken, bad, kott, to boder, gangareal med intern trapp til boligens første etasje samt soverom med balkong.




*Utsnitt av loftetasjens opprinnelige plantegning til venstre og ny planskisse til høyre. Opprinnelig plantegning er snudd 90 grader i forhold til opprinnelig tegning.*

Det opplyses i søknaden at det er satt inn to vinduer og ett takvindu som tilfredsstiller krav til rømningsveg og lysinnslipp på soverom og stue/kjøkken. På soverommet er det også satt inn terrassedør som tilfredsstiller kravene.

Romhøyden opplyses til å være uforandret på over 2 meter.

Bruksendringen i boligen gjelder rom som har gulv direkte mot hoveddelen i boenheten. Boligen er opplyst oppført i ca. 1984. Bruksendringen omfattes dermed av bestemmelsen TEK17 § 1-2 åttende ledd (*forskriftens anvendelse på særskilte tiltak,* angående unntak fra krav i forskriften).

**Naturmangfoldloven**
Tiltaket utføres på bebygd og regulert eiendom, og vurderinger etter naturmangfoldloven anses som overflødig.

**Kulturminneloven**
Bygningen er ikke omfattet av verneverdi eller bevaringsstatus.

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

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

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

**Gebyr**
For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr, jf. gebyrforskriften

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

For dette tiltaket følger gebyret av gebyrregulativet § 3-2, 3-4, 3-7-2.

| Type gebyr | Beregningsenhet | Gebyr |
|---|---|---|
| Grunngebyr for søknadspliktige tiltak sendt inn på papir og e-post, § 3-2 | Per søknad | 2620 kr |
| Gebyrreduksjon ved komplett søknad, §3-4 | Per søknad | - 1310 kr |
| Bruksendring, § 3-7-2 | Per tiltak | 6550 kr |
| Sum | | 7860 kr |

Det ilegges et gebyr på kr. 7860,-. Faktura sendes tiltakshaver.

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

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

Med hilsen

Marit Kristine Pedersen
fagansvarlig byggesak

Kjersti Tidemansen
byggesaksrådgiver
47970327

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

Kopi til:

TAKST-FORUM TRØNDELAG AS Industriveien 21 7072 HEIMDAL

Sektor areal og miljø v/Ivar Skjelstad

Stjørdal kommune

| Refnr. | Arkivkode | Saksnr. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|---|
| VQLI4942 | GID 94/228 | 2023/401 | Roger Hernes | STJØRDAL, 31.01.23 |

**Godkjenning av melding om utført vann- og avløpsarbeid**

Melding om utført montering av vannmåler for eiendom 94/228 - Flintvegen 14 er godkjent.

Med hilsen

Roger Hernes
Saksbehandler

**Adresseliste:**

| Navn | Adresse | Postnummer | Sted |
|---|---|---|---|
| KRINGEN RØR AS<br>Att: Kringen Frode | Hjelsenglia 9 | 7509 | STJØRDAL |
| Nilsen Henrik Aksel | Flintvegen 14 | 7509 | Stjørdal |

Vedlegg

* Flintvegen 14.pdf



Postadresse:
Stjørdal kommune
Postboks 133
7501 STJØRDAL

Besøksadresse:
Stjørdal Rådhus
Kjøpmannsgt. 9
7501 STJØRDAL

Telefon: 74 83 35 00

postmottak@stjordal.kommune.no
www.stjordal.kommune.no

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

Organisasjonsnr:
NO 939 958 851 MVA

Stjørdal kommune
TEKNISK KONTOR

7501 Stjørdal, den 19. juli 1984.
Boks 128
Telefon 94 211

Vår referanse: A 511.1.
GJK/eb.

Tidl. referanse:

Saksbehandler: Kjeldstad.

Henrik Nilsen
Flintvegen 14

7500 STJØRDAL

Bygningssjefsak nr.: 359/84.

BRUKSTILLATELSE.

Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens § 99,2, meddeles De brukstillatelse i Deres nybygg på eiendommen:

Flintvegen 14 gnr. 94 bnr. 228.

Byggemeldingen innkommet til bygningsrådet: 21. april 1983.
Bygningskontrollen har anmerket følgende arbeid som ikke er fullført:

1. Utvendig planering.
2. Montering av permanent inngangstrapp.
3. Inndeling og puss i sokkeletasje.

Det forutsettes at alle arbeider fullføres etter de godkjente planer innen: 1.07.85.
Spesielle vilkår:

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

for

Gunnar J. Kjeldstad.

Stjørdal kommune
TEKNISK KONTOR

7501 Stjørdal, den 8. januar 1986.
Boks 128
Telefon 94211

A 511.2
IS/gd

Henrik Nilsen,
Flintvegen 14,
7500 STJØRDAL.

Bygningssjefsak nr. 3/86.

SØKNAD OM GODKJENNELSE AV SOKKELLEILIGHET I BOLIGBYGG PÅ EIENDOMMEN FLINTVEGEN 14, GNR. 94/228.

Kommentarer:
Saken behandles på grunnlag av reviderte tegninger datert 25/9.84. Som grunnlag for godkjenelsen av bygget i bygningssjefsak 218/83, var det brukt tegninger som viser kundisponible rom i sokkelsetasjen.

Byggherren har muntlig bedt bygningskontrolløren om godkjennelse av sokkelleiligheten.

Vedtak:
Sokkelleiligheten godkjennes.
Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter.

Skillekonstruksjonen mellom sokkelleiligheten og hovedleiligheten må være utført som B-30-konstruksjon,og ikke være påført åpninger av noen art.

Dør mellom sokkelleilighet og trapperom for hovedleiligheten må være selvlukkende B-30 dør.

Endelig godkjennelse av sokkelleiligheten gis av bygningssjefen når den er kontrollert, og de ovennevnte krav er utført, samt gebyr være betalt.

For

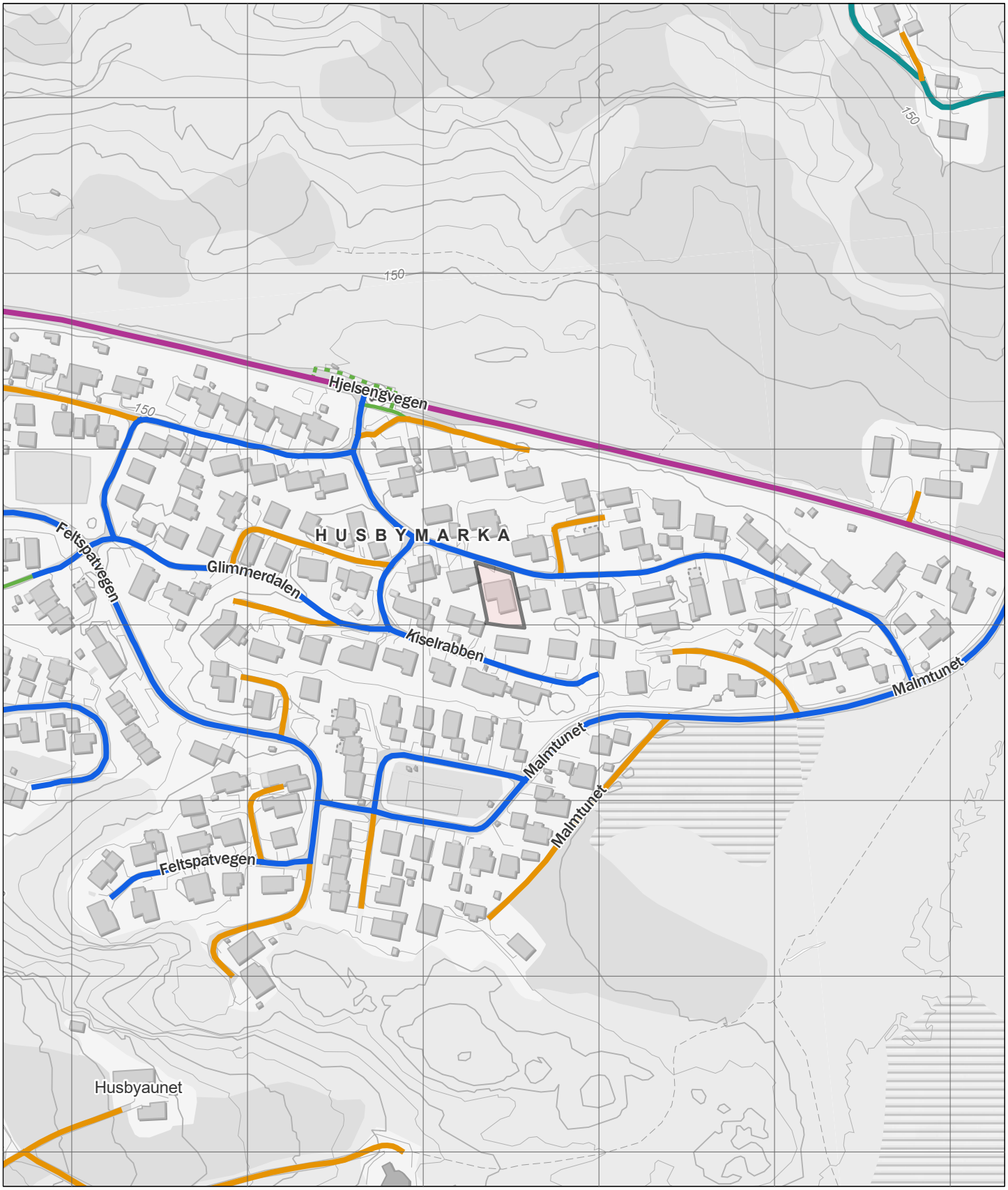
Steinar Risberg

Ivar Skjelstad

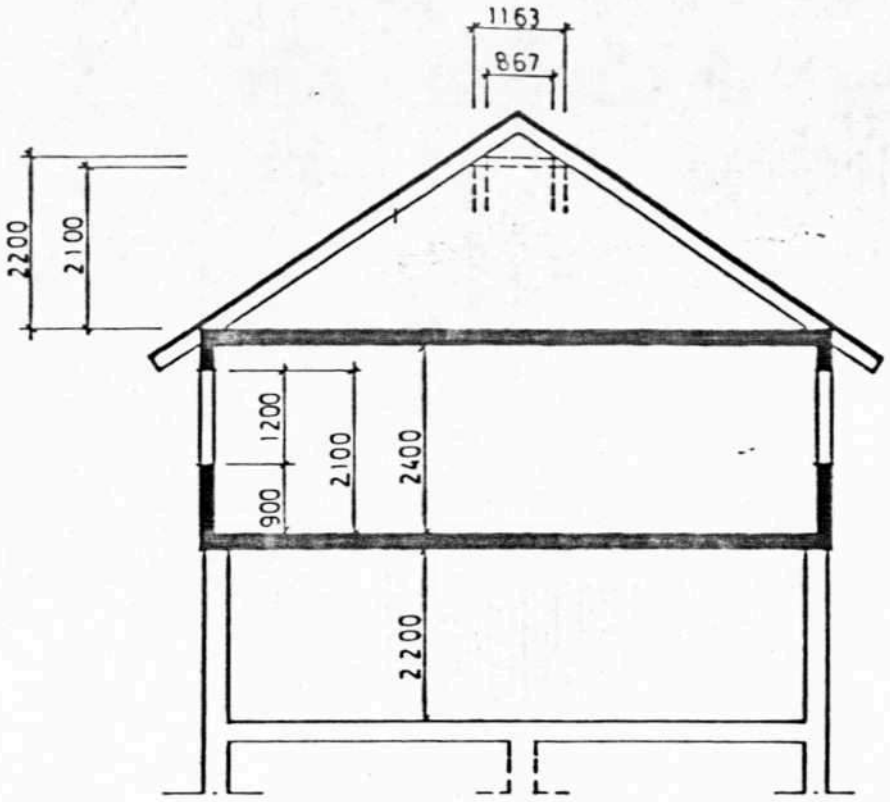
# Vegstatuskart

**Kommune:** Stjørdal
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 94/228/0/0
**Adresse:** Flintvegen 14, 7509 STJØRDAL

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 09/10/2025




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



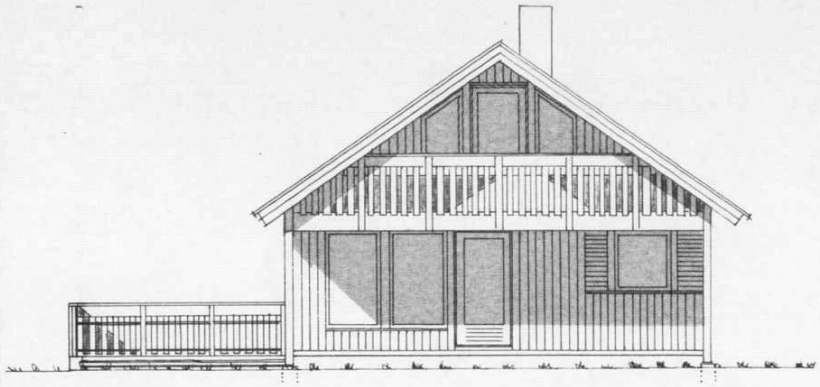

SNITT

Bygn.sj. STJØRDAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 218/83
Godkjent - ~~Ikke godkjent~~
m. forbehold.

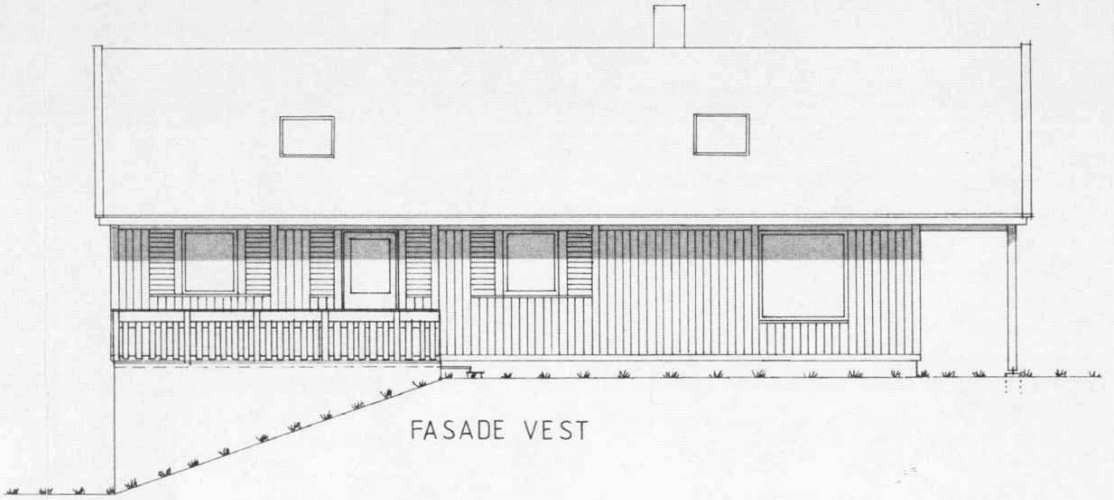
Byggherre : HENRIK NILSEN
BOKS 1 7510 SKATVAL

Byggeplass : STJØRDAL
7500 STJØRDAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| Matr.: | SNITT MKA 410 | Tegn 83.03.23. Å.J. | Godkj. |
| Målestokk: 1:100 | | Erstatn. for: | |
| | A/s MOELVEN BRUG | 2-16613-2 | |



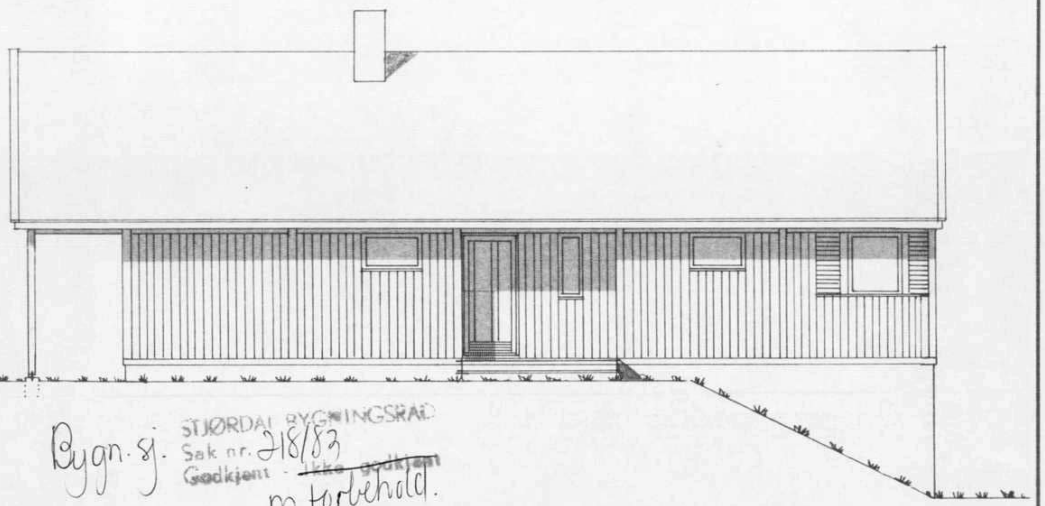
GAVL SYD



FASADE VEST



GAVL NORD

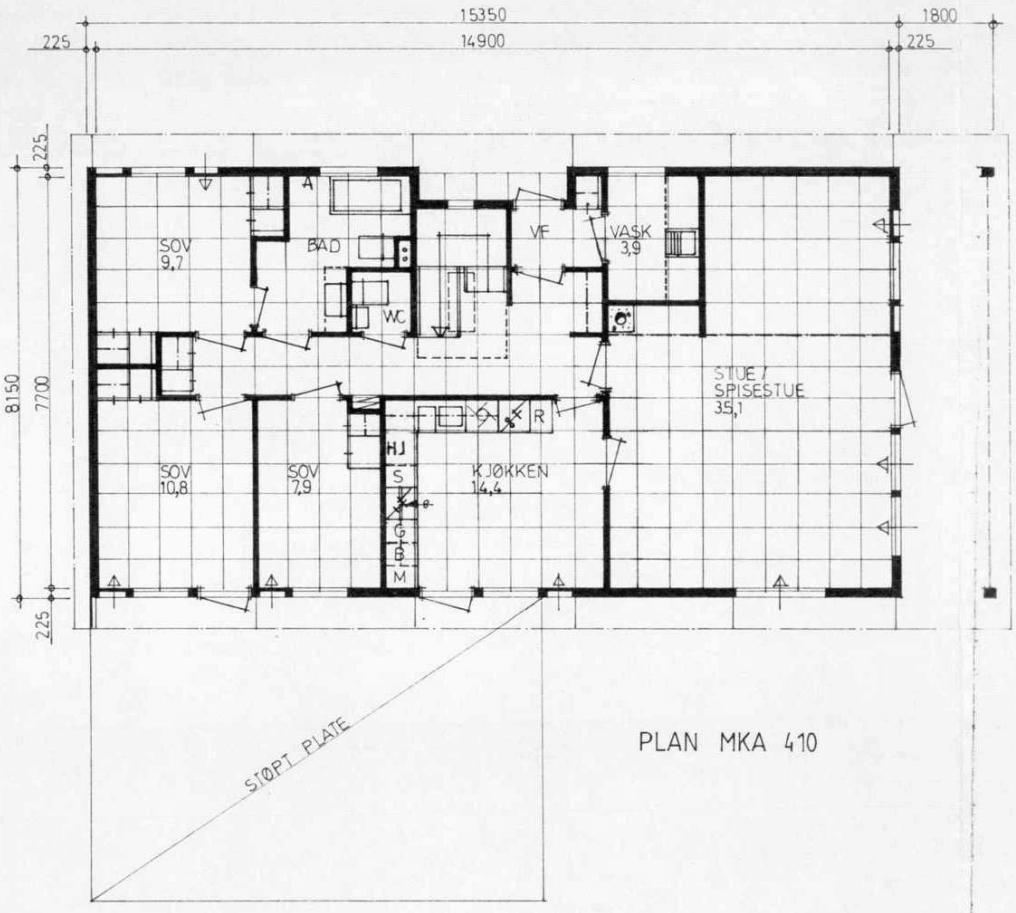


FASADE ØST

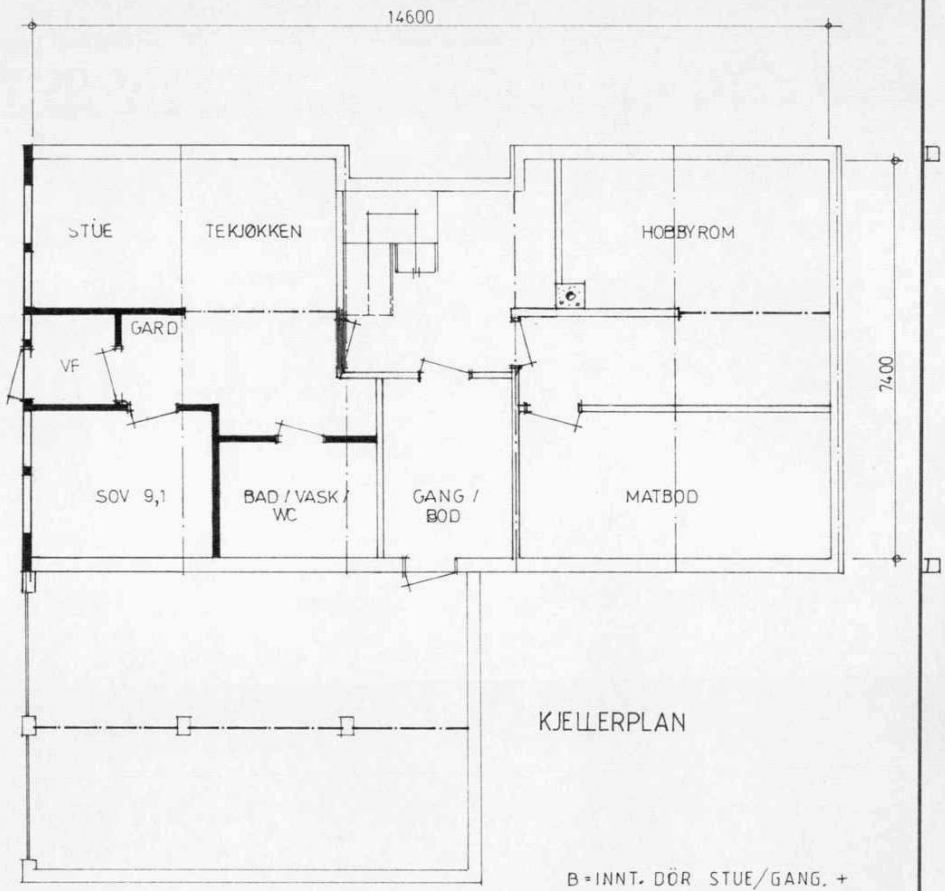
Bygn.sj. STJØRDAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 218/83
Godkjent ~~Ikke godkjent~~
m. forbehold.

BYGGHERRE: HENRIK NILSEN
BOKS 1
SKATVAL
BYGGESTED: STJØRDAL
7500 STJØRDAL

| Stk. | Gjenstand | Nr. | Matr. | Detalj. tegn. | Anm. |
|---|---|---|---|---|---|
| | MKA 410 FASADER | | | Målestokk 1:100 | Tegn. 83.03.23 A.J. |
| | | | | | Kfr. |
| | | | | | Godkj. |
| | A/s **MOELVEN BRUG** | | | | Erstatning for: 2-16613-3 |
| | | | | | Erstattet av: |




PLAN MKA 410




KJELLERPLAN

B = INNT. DÖR STUE/GANG. + OVERSKAP OVER OPPVASK-MASKINPLASS. 830825 AS.

A = DIV. KORR. BEGGE PLAN. 830802 SK

Byggherre : HENRIK NILSEN
BOKS 1, 7510 SKATVAL

Byggeplass : STJØRDAL, 7500 STJØRDAL 25/9-84

| BRUKSAREAL BRA : | |
|---|---|
| HOVEDPLAN | 112,9 m² |
| KJELLER | 106,1 m² |
| LOFT | 100,9 m² |
| SUM BRA : | 320 m² |

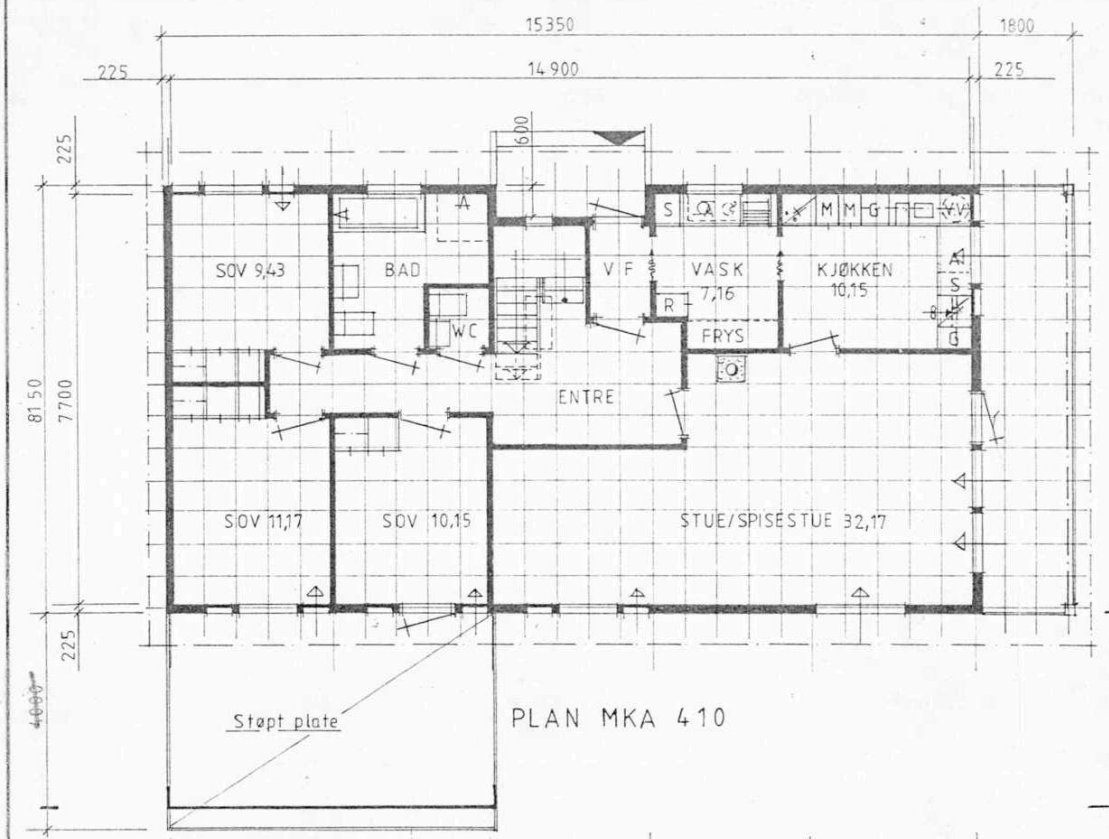
| Stk. | Gjenstand | Nr. | Matr. | Detalj. tegn. | Anm. |
|---|---|---|---|---|---|
| | MKA 410 | | | Målestokk | Tegn. 830630 SK. |
| | | | | | Kfr. |
| | | | | | Godkj. |

A/S **MOELVEN BRUG**

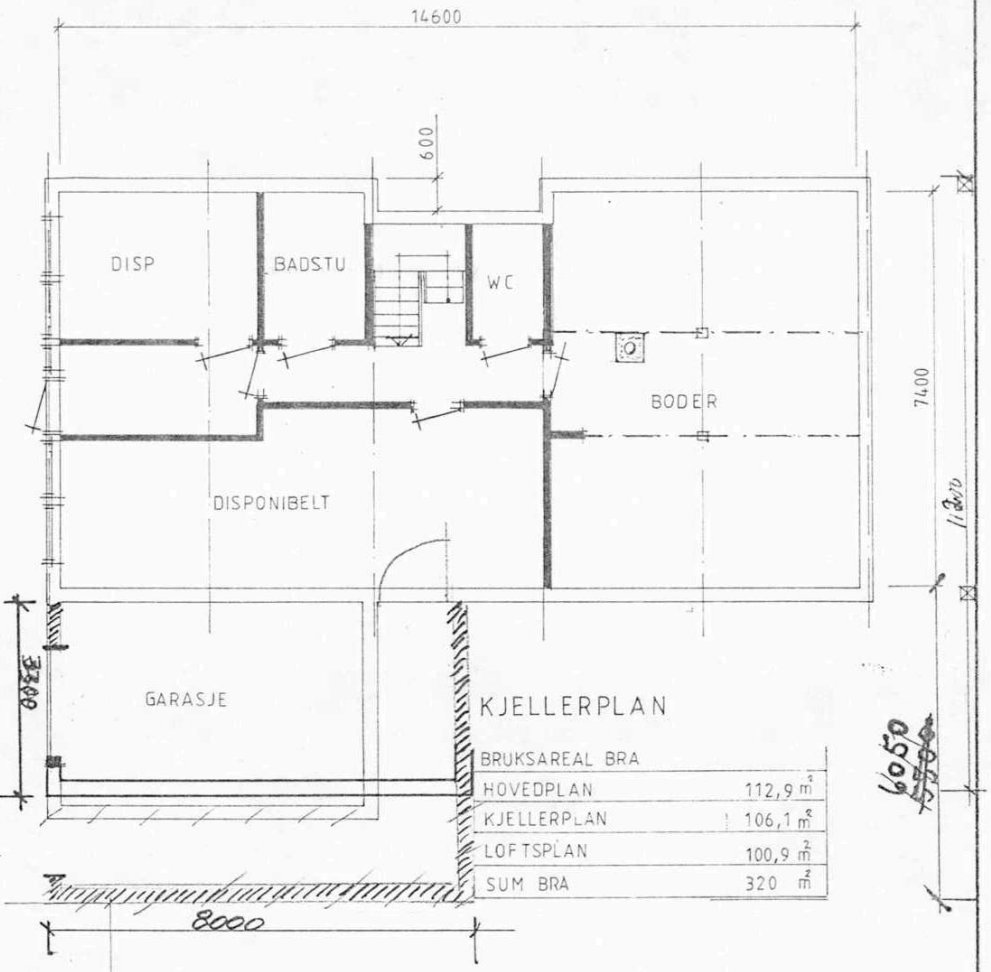
Erstatning for:

2-16613-7 B

Erstattet av:

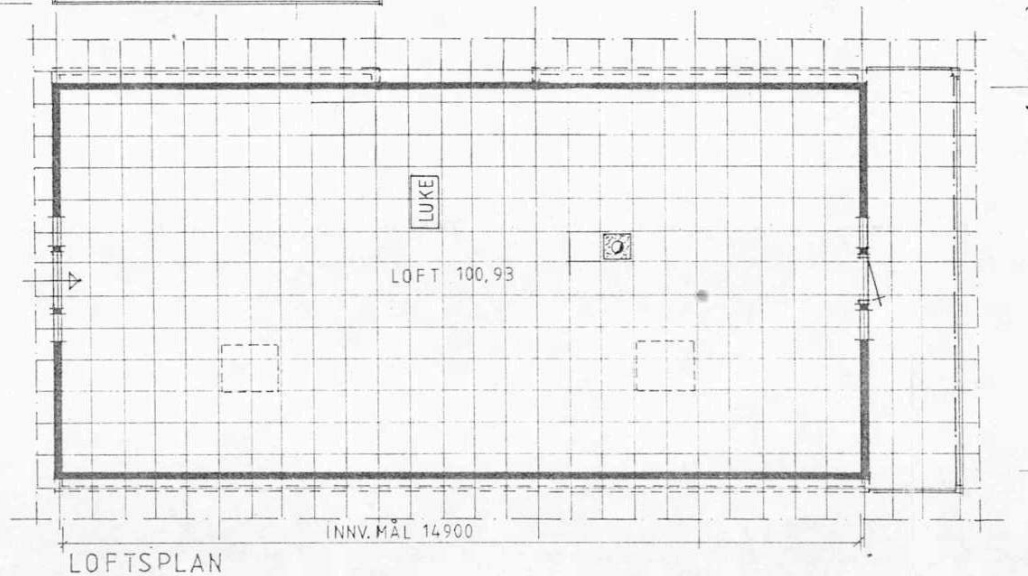



PLAN MKA 410




KJELLERPLAN

| BRUKSAREAL BRA | |
|---|---|
| HOVEDPLAN | 112,9 m² |
| KJELLERPLAN | 106,1 m² |
| LOFTSPLAN | 100,9 m² |
| SUM BRA | 320 m² |




LOFTSPLAN

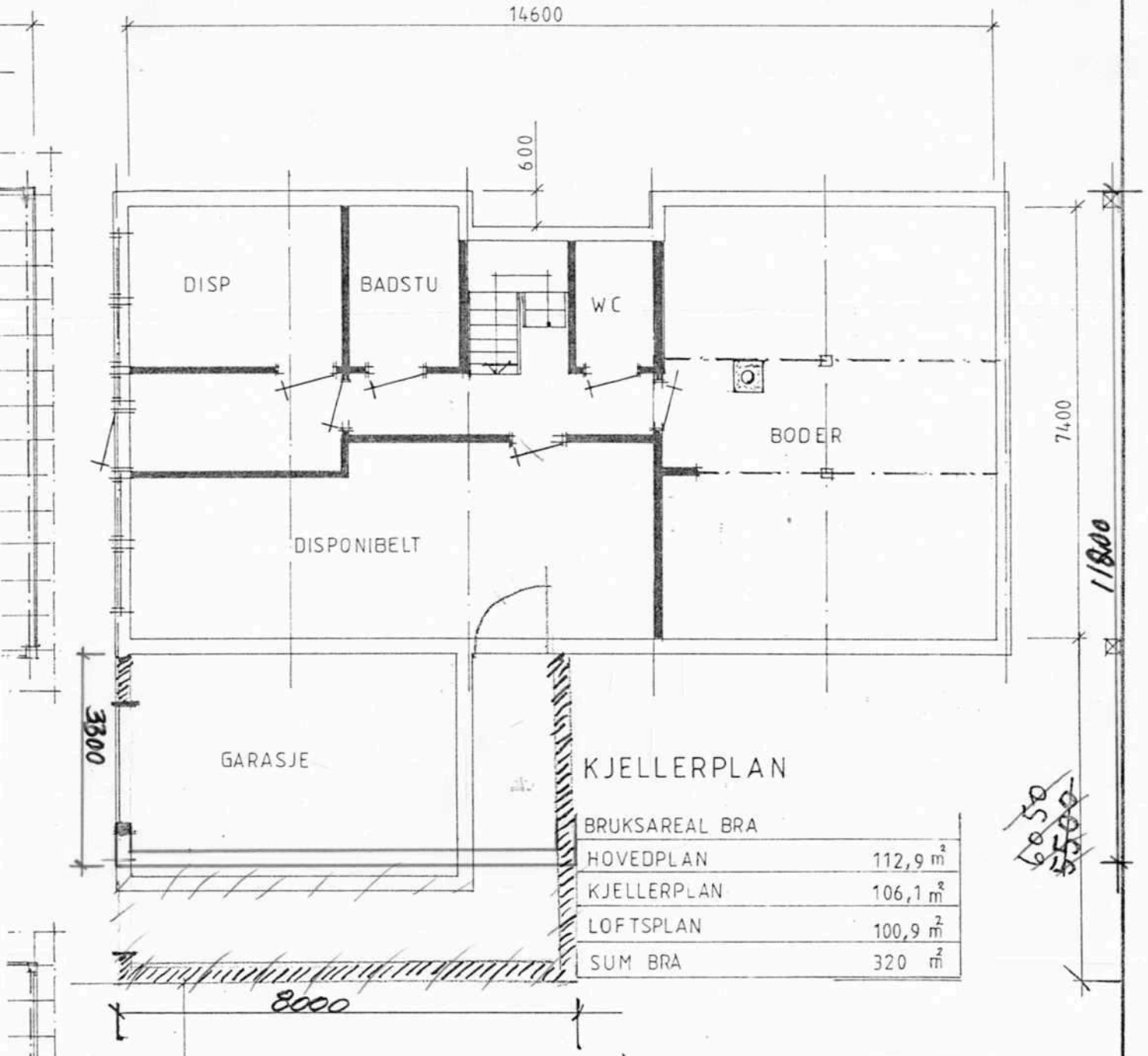
BYGGHERRE: HENRIK NILSEN
BOKS 1
7510 SKATVAL

BYGGESTED: STJØRDAL
7500 STJØRDAL

Bygn.sj. STJØRDAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 218/83
Godkjent - ~~Ikke godkjent~~
m. forbehold.

| Stk. | Gjenstand | Nr. | Matr. | Detalj. tegn. | Anm. |
|---|---|---|---|---|---|
| | MKA 410 PLANER | | | Målestokk 1:100 | Tegn. 83.03.22 A.J. |
| | | | | | Kfr. |
| | | | | | Godkj. |
| | A/S MOELVEN BRUG | | | Erstatning for: | |
| | | | | 2-16613-1 | |
| | | | | Erstattet av: | |

15.10 x 7.90




KJELLERPLAN

| BRUKSAREAL BRA | |
|---|---|
| HOVEDPLAN | 112,9 m² |
| KJELLERPLAN | 106,1 m² |
| LOFTSPLAN | 100,9 m² |
| SUM BRA | 320 m² |

INNV.MÅL 6774

BYGGHERRE: HENRIK NILSEN
BOKS 1
7510 SKATVAL

BYGGESTED: STJØRDAL
7500 STJØRDAL

Bygnsj

STJØRDAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 218/83
Godkjent ~~Ikke godkjent~~
m. forbehold

| Stk. | Gjenstand | Nr. | Matr. | Detalj. tegn. | Anm. |
|---|---|---|---|---|---|

MKA 410 PLANER

| Målestokk | Tegn. 83.03.22 | A.J. |
|---|---|---|
| 1:100 | Kfr. | |
| | Godkj. | |

A/S **MOELVEN BRUG**

Erstatning for:

2-16613-1

Erstattet av:

# Flintvegen 14

Nabolaget Husbymarka - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Flintvegen<br>Linje 90 | 2 min<br>0.2 km |
| Stjørdal stasjon<br>Linje F7, R60, R70 | 8 min<br>4.8 km |
| Trondheim Værnes | 13 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Fosslia skole (1-7 kl.)<br>456 elever, 23 klasser | 7 min<br>3.9 km |
| Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)<br>85 elever, 8 klasser | 8 min<br>4.2 km |
| Fagerhaug International School (1-10 ...<br>135 elever, 10 klasser | 8 min<br>4.2 km |
| Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)<br>488 elever, 36 klasser | 6 min<br>3.3 km |
| Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>312 elever, 24 klasser | 8 min<br>4.5 km |
| Ole Vig videregående skole<br>82 klasser | 7 min<br>4 km |
| Aglo videregående skole<br>8 klasser | 16 min<br>12.7 km |

«Har vokst opp her og synes det er en super plass. Et rolig strøk med snille og gode naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

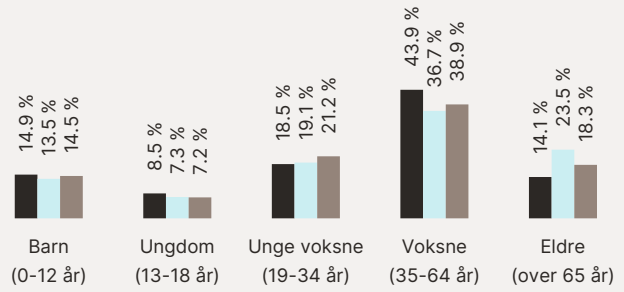
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Husbymarka | 1 586 | 701 |
| Stjørdal | 11 692 | 5 711 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Tussilago barnehage (0-5 år)<br>41 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Geitspranget naturbarnehage (1-5 år)<br>62 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Husbyåsen barnehage (0-5 år)<br>76 barn | 21 min<br>1.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Holmen<br>PostNord | 7 min<br>4.3 km |
| Rema 1000 Husbyfaret<br>Post i butikk, PostNord | 8 min<br>4.1 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 2025

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

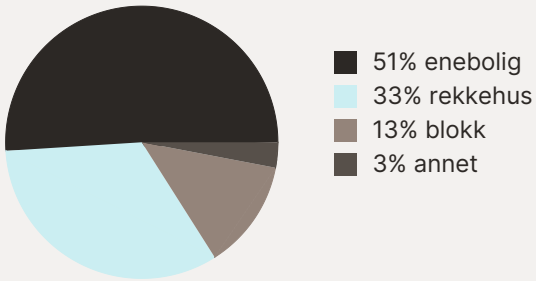
### Støynivået
Lite støynivå 92/100

### Trafikk
Lite trafikk 91/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Remyra stadion<br>Ballspill, fotball | 5 min<br>0.5 km |
| Kvartshøgda nærmiljøanlegg<br>Ballspill | 6 min<br>0.6 km |
| Impulse Treningssenter Stjørdal | 8 min |
| Feel24 Stjørdal | 9 min |

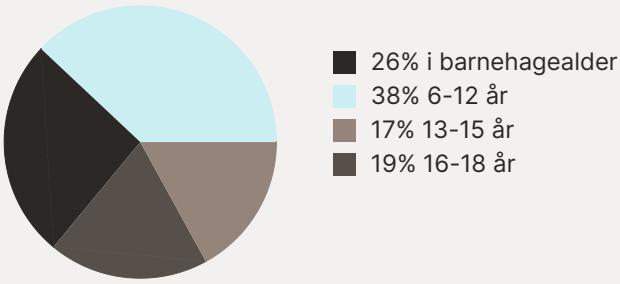
## Boligmasse



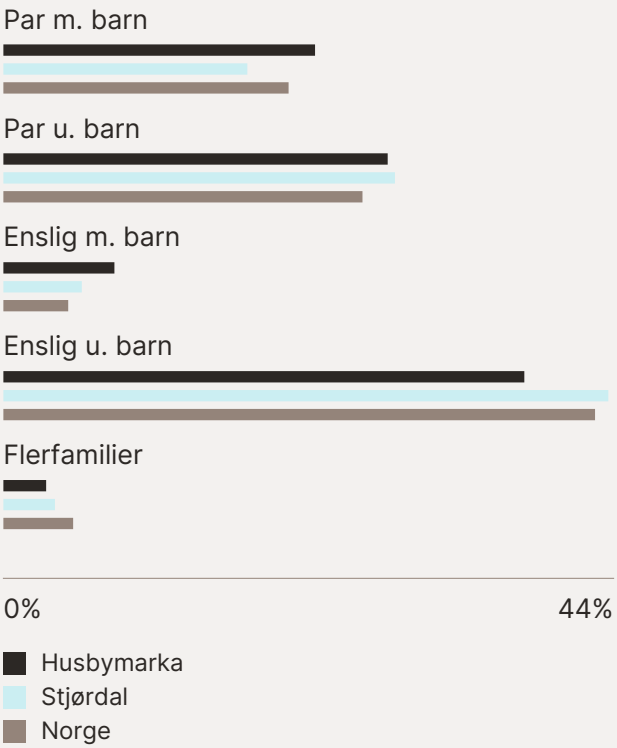

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Sjøsiden | 8 min |
| Boots apotek Torgkvartalet | 9 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning

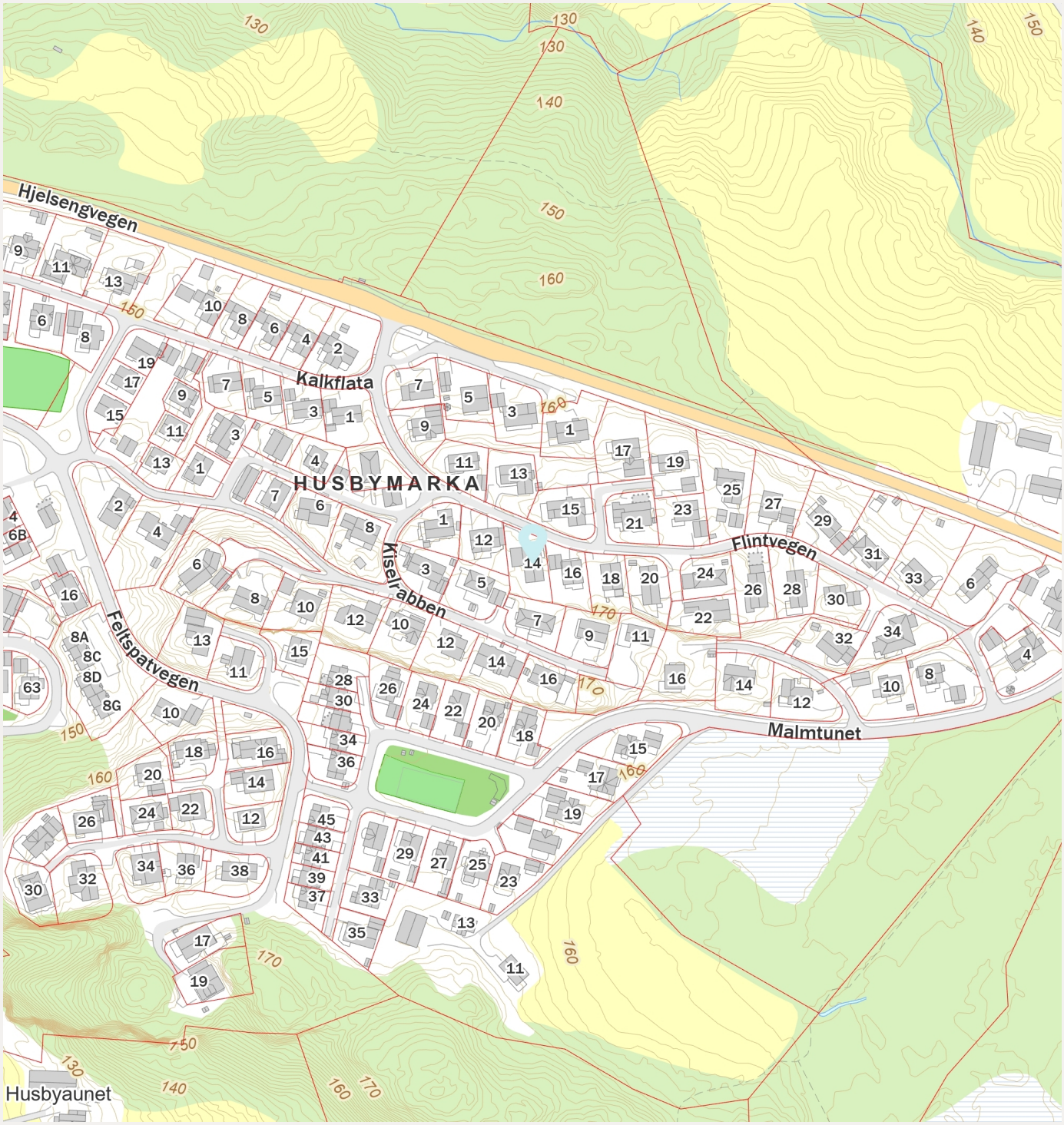



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 31% | 33% |
| Ikke gift | 57% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 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 2025






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 2025