



Flåen, Jan Olav

7520 HEGRA

Deres ref.

Vår Ref.  
ISK/90/1331/51.297/013

Dato  
04/05/90

Bygningssjefsak nr. 126/90.

**BYGGEANMELDELSE FOR OPPFØRING AV DRIFTSBYGG PÅ EIENDOMMEN  
DALEN, GNR. 297/13.  
Brutto areal 113 m<sup>2</sup>.**

Kommentar:

Jordbrukssjefen har godkjent plasseringen av det nye driftsbygget.  
Naboene har ingen merknader til planene.

Vedtak:

Bygningsavdelingen har mottatt melding om oppføring av nytt driftsbygg på eiendommen Dalen, gnr. 297/13, og har ingen innvendinger. Eventuelt verkstedrom i driftsbygget må kles innvendig med tennvernende kledning K1-A, og ha 2 uavhengige rømningsveger til det fri. Vindu kan utgjøre den ene rømningsvegen når det er utført i hht. byggeforskriftenes kap. 30:76. Både garasje og verksted skal ha montert håndsløkningsapparat, og ha ubrennbart gulv.


Bygget må plasseres minst 8 m fra andre bygg på eiendommen.

Byggherren er selv ansvarlig for arbeid og utførelse.

Før arbeidet settes igang, må gebyr være betalt.

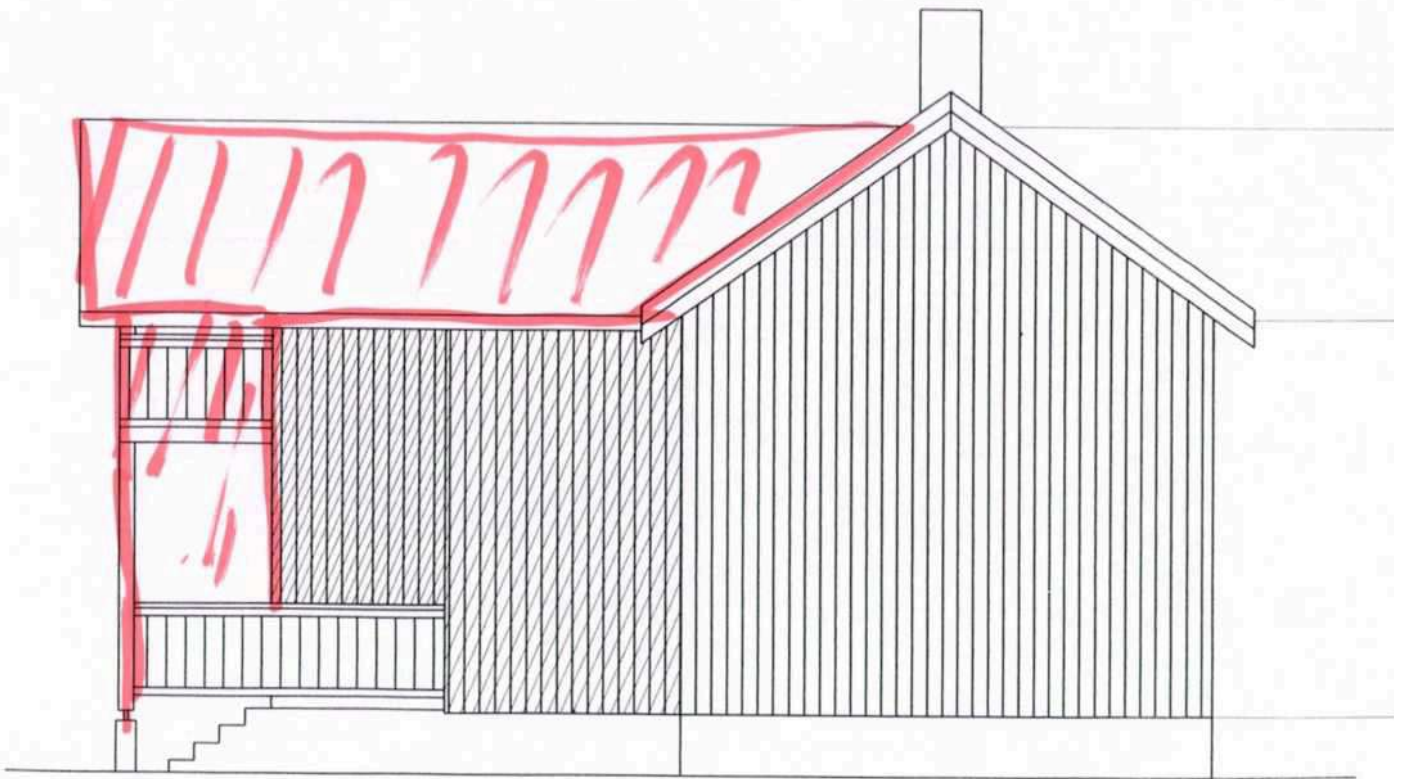
Bygningssjefen i Stjørdal.

  
Per Tagseth

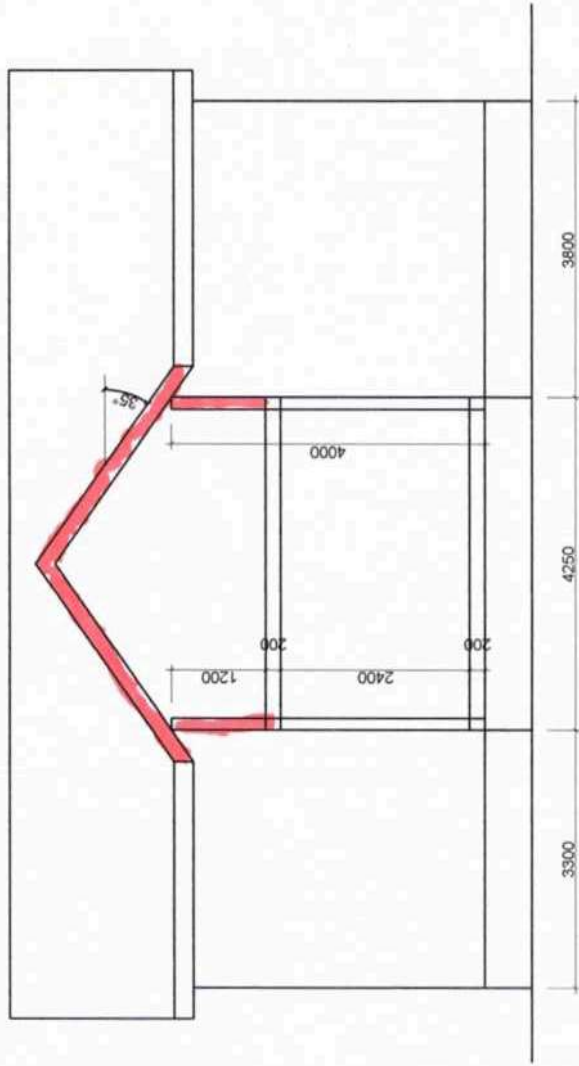
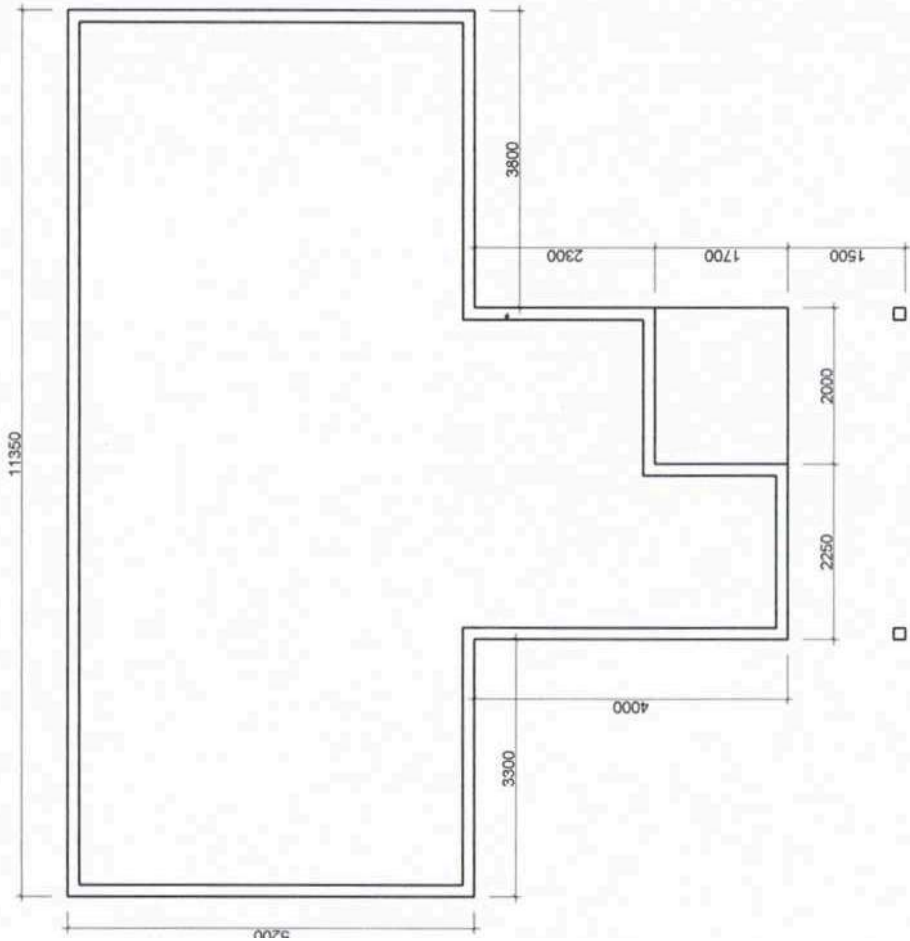
  
Ivar Skjelstad

Gjenpart: Landbrukskontoret  
her.

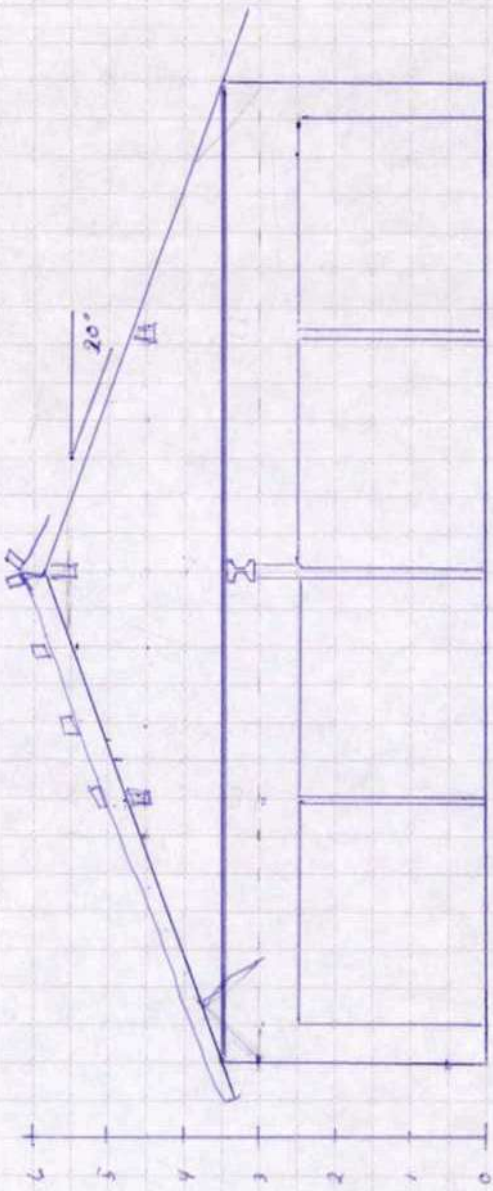
10y 0999



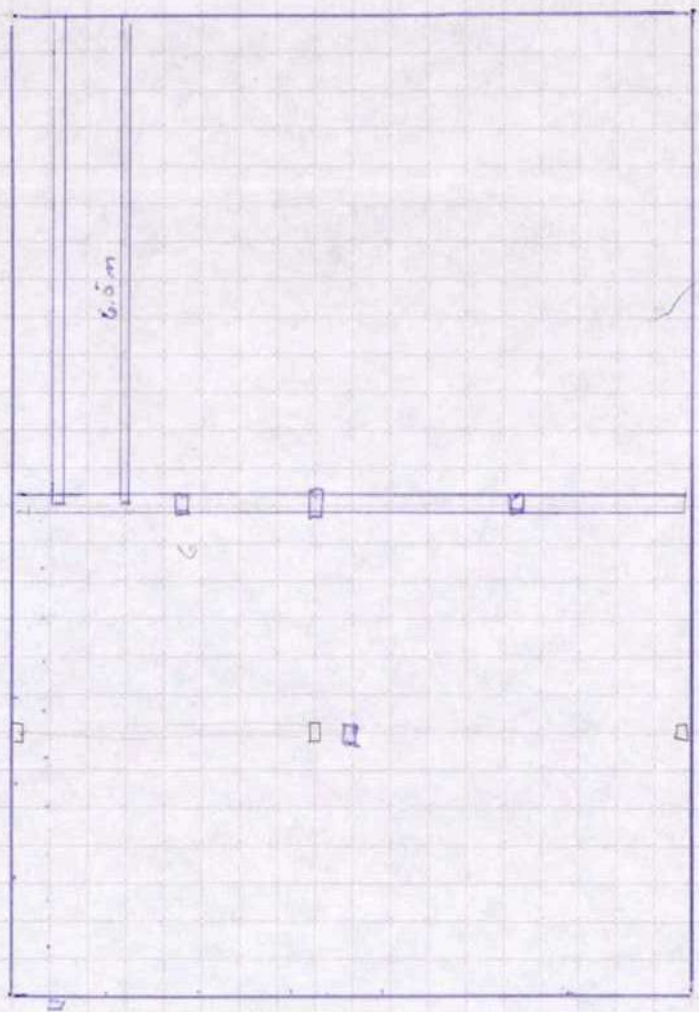
 - Ny bygg





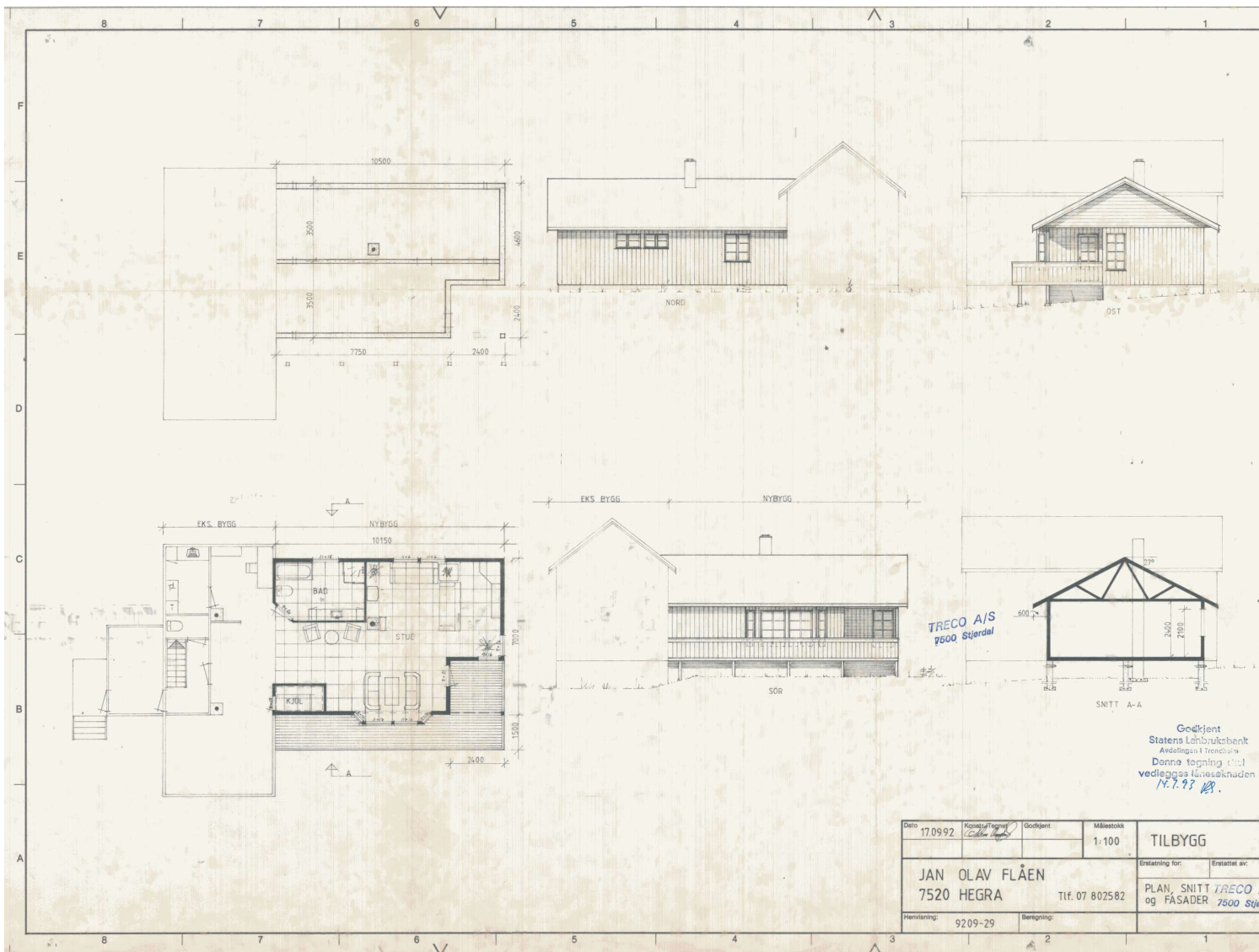


6 m  
4.5 m



90°

6.5 m



Godkjent  
 Statens Lønbrukskontroll  
 Andelsbygg 4 Trenc 2/74  
 Denne tegning er i  
 vedleggssaken knuden  
 14.7.93 188.

Dato	17.09.92	Konstruktør	Godkjent	Målestokk	1:100	TILBYGG
JAN OLAV FLÆN 7520 HEGRA Tlf. 07 802582						
Referansenummer	9209-29	Beregning				PLAN, SNITT TRECO og FASADER 7500 Stja

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma  Oppdragsnr.

Adresse

Postnr.  Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?  Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn  Etternavn

Selger 2 Fornavn  Etternavn

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
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 Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. 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 Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

27. Hvor mange leiligheter eier du/din bedrift i dette borettslaget?
28. Hvor lenge har du eid leiligheten? (Du må ha eid leiligheten i minst 2 år for å kunne tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle)

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 for profesjonelle 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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
- ved salg av næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet 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, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

- Jeg ønsker å tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle og bekrefter at jeg har mottatt og lest forsikringsvilkårene samt informasjonsbrosjyren for selger i forbindelse med kjøp av Boligselgerforsikring for profesjonelle. Forsikringen trer i kraft når det foreligger budaksept mellom partene, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, men maksimalt 12 månedene før overtakelsen. Jeg bekrefter herved at eiendommen er regulert som bolig og ikke næringseiendom. Jeg har eid eiendommen i 2 år eller mer og/eller at salget ikke skjer mellom ektefeller eller slektninger i direkte opp- eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller tidligere har bodd på eiendommen.

Gyldig forsikring krever at det foreligger en tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har myndighet til å gjøre unntak fra de ovennevnte begrensningene. Jeg er klar over at 8 % av den totale forsikringskostnaden er et honorar til Söderberg & Partners.

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

Dato 8/5 - 2026

Sted

Signatur selger 1:

Jan Ole Fløin

Signatur selger 2:



Flåen Jan Olav

7520 HEGRA

Deres ref.

Vår Ref.  
ISK/93/118/51.297/013

Dato:  
93.01.14

Bygningssjefsak nr. 7/93.

**BYGGEANMELDELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG PÅ EIENDOMMEN DALEN,  
GNR. 297/13.**

Kommentar:

Tilbygget har bruksareal 60 m<sup>2</sup>, og skal oppføres i 1 etasje uten kjeller. Tilbygget skal inneholde stue, bad og kjølerom, og er en utvidelse av den eksisterende boenheten.

Eiendommen har et forskriftsmessig infiltrasjonsanlegg fra før.

Vedtak:

Byggeanmeldelsen approberes.

Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter.

Tilbygget forutsettes tilpasset eksisterende bebyggelse mht. materialvalg, form og farge.

Vedrørende krav til ildsted, henvises det til byggeforskriftenes kap. 49.

Takstige beregnet til atkomst for feiing av pipe må monteres i samsvar med b.f. kap. 49:333 m/veiledning.

Vedrørende krav til varmeisolasjon og tetthet, henvises det til b.f. kap. 53.

Ventilasjon fra våtrom bør føres til over tak.

Røykvarsler og håndslukningsapparat forutsettes montert i samsvar med b.f. kap. 31:4.

Inge Vennatrø godkjennes som ansvarlig for trearbeidet.

Før arbeidet settes igang må:

1. Fristen for anmerkninger til nabovarslet være utløpt.
2. Ansvarshavende for grunnarbeidet ha søkt om og fått innvilget ansvarsrett.
3. Gebyr være betalt.

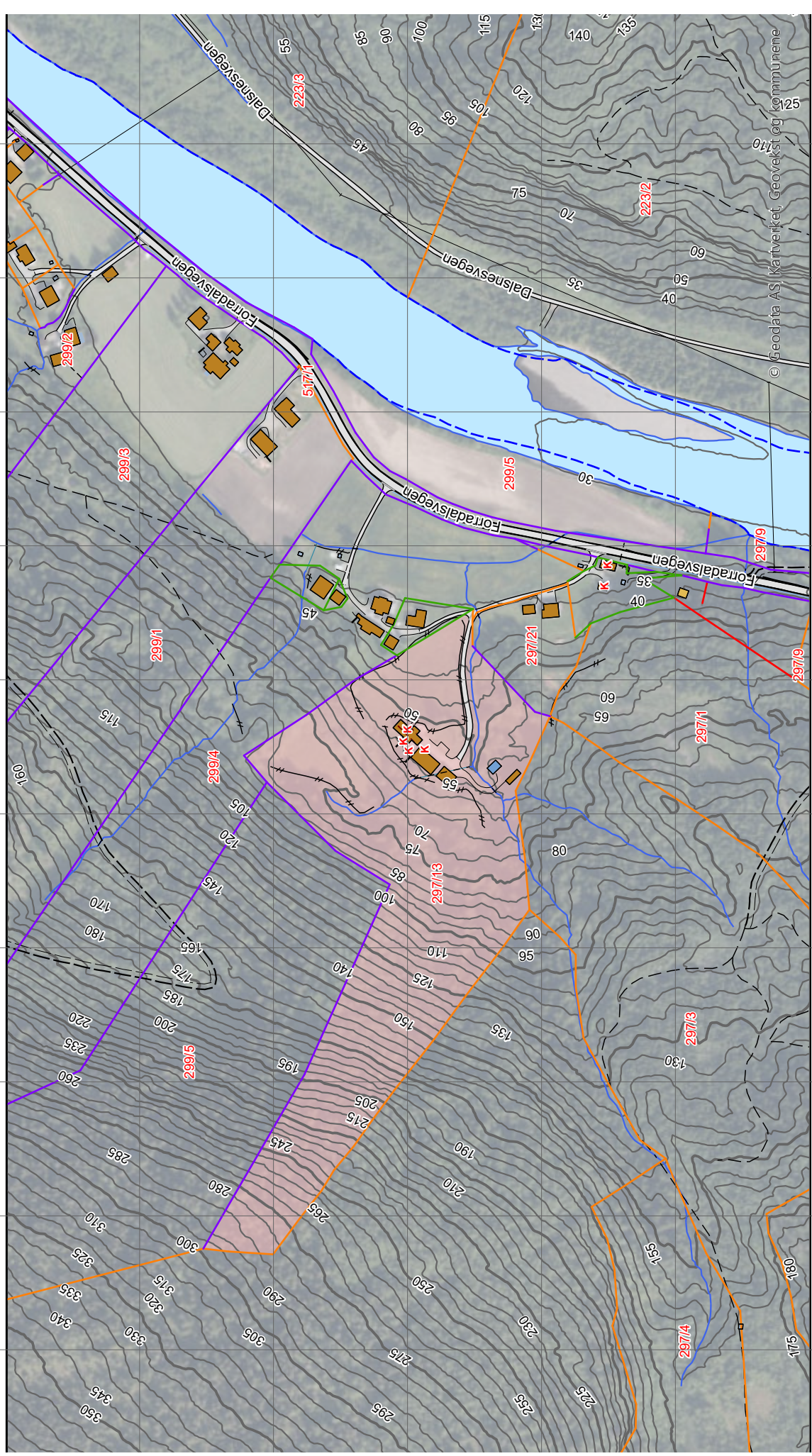
For bygningssjefen i Stjørdal.

Steinar Risberg








Ivar Skjelstad

## Eiendomsgrenser





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









## Tegnforklaring







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

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



Adresse

**Forradalsvegen 375, 7520 HEGRA**

Dato for energimerking

**29.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-288654**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**15812869**

Gårdsnummer

**297**

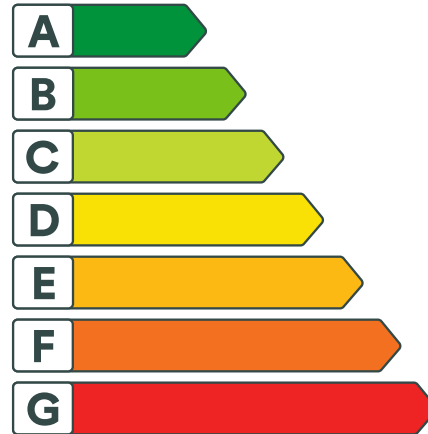
Bruksnummer

**13**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1992**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**226,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**226,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Varmepumpe**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**145,52 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**161,91 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**36 591 kWh**



## Forradalsvegen 375, 7520 HEGRA



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Forradalsvegen 375, 7520 HEGRA



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 3: 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 på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

##### Tiltak 5: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak 20: 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 på sanitæranlegg

### Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

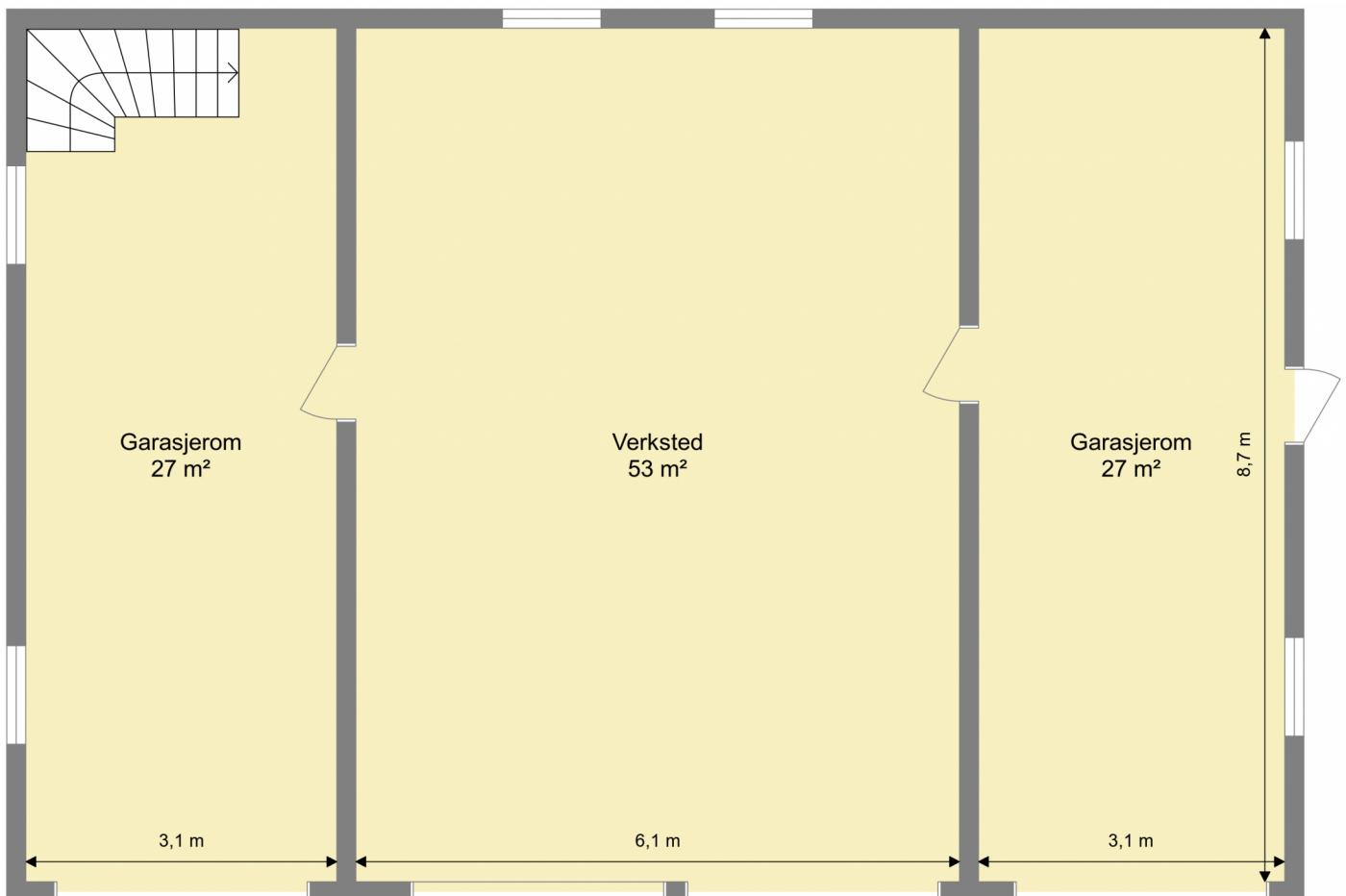
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



# Forradalsvegen 375

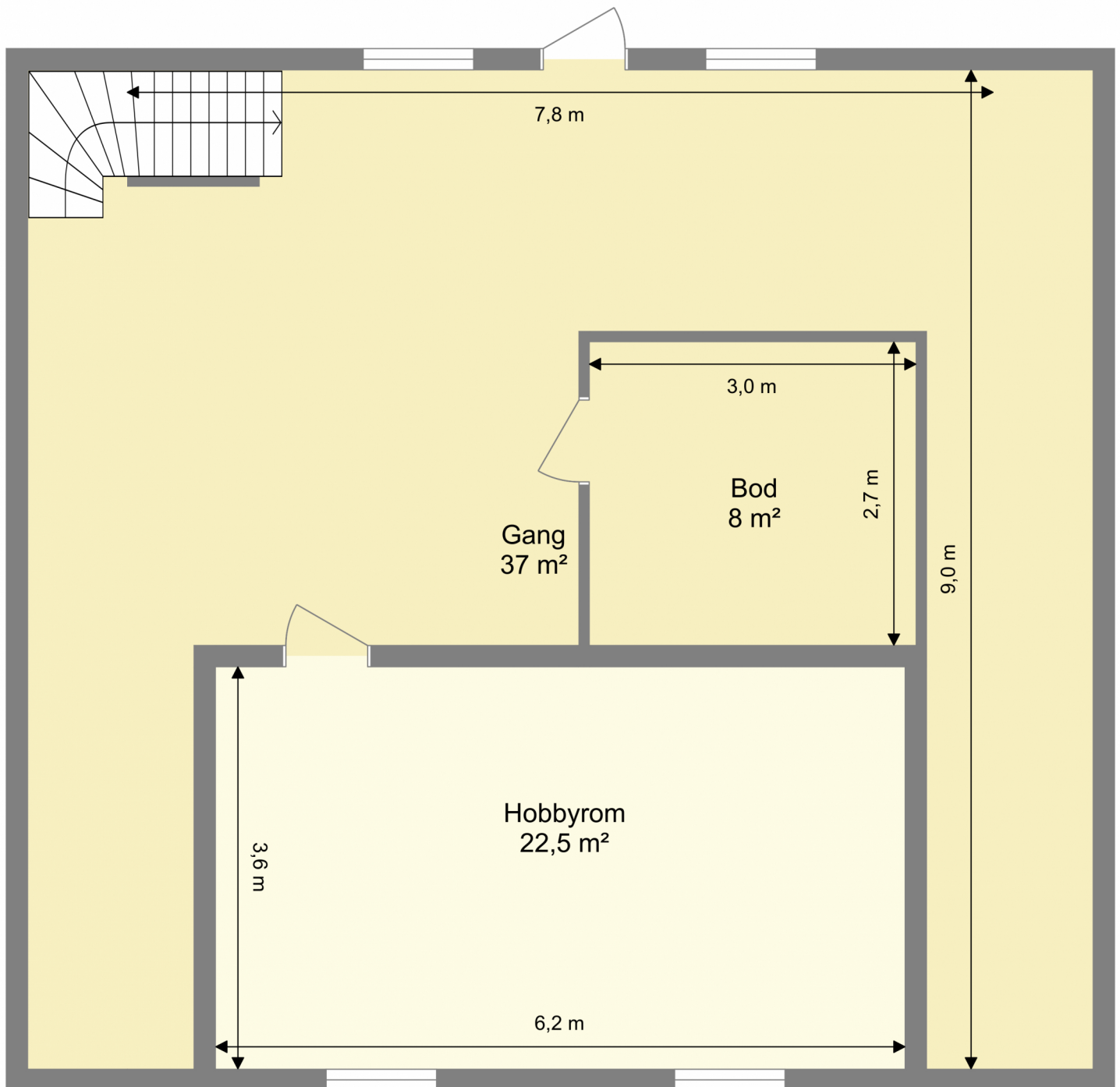
## Garasje 1. Første etasje



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.

# Forradalsvegen 375

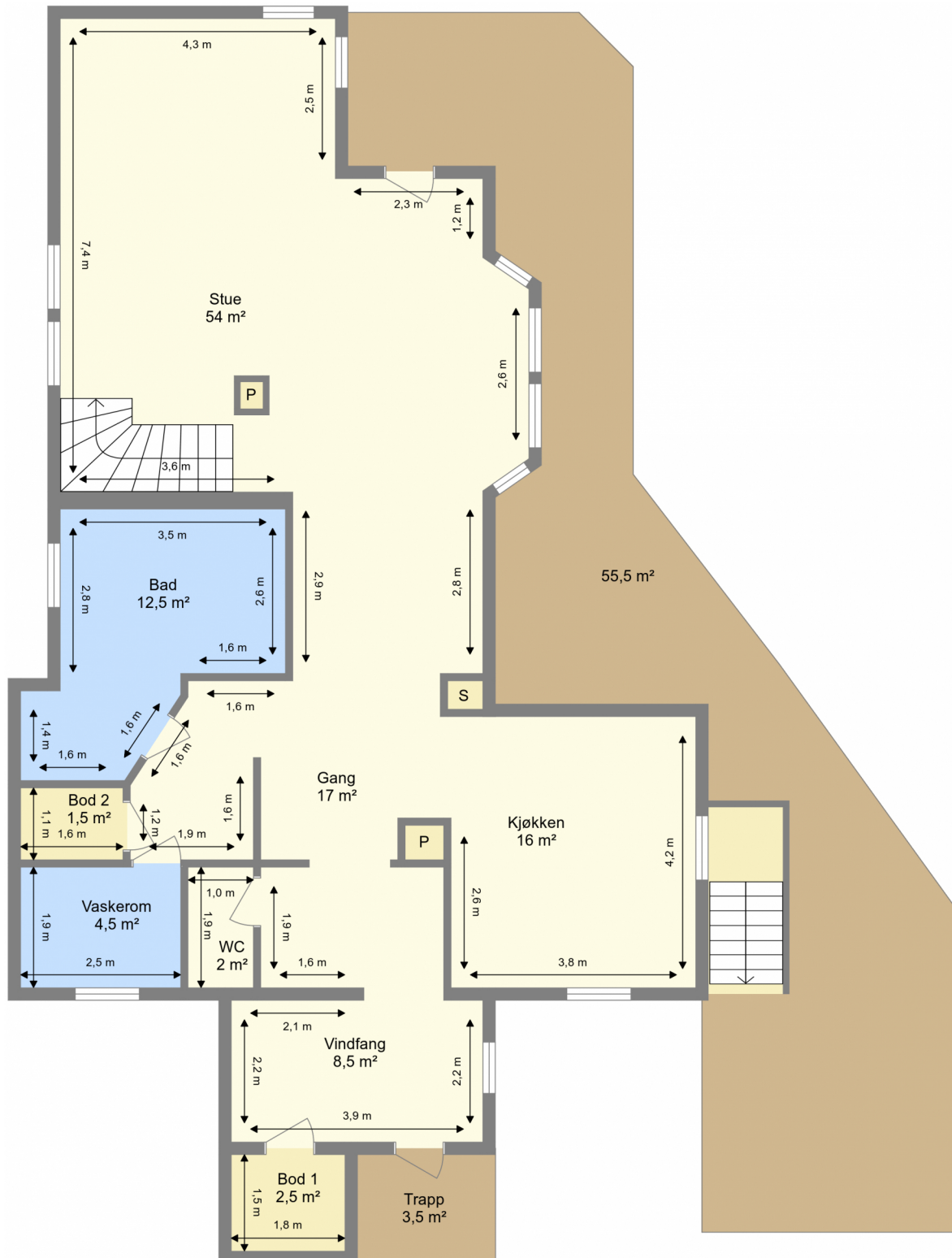
## Garasje 1. Andre etasje.



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.

# Forradalsvegen 375

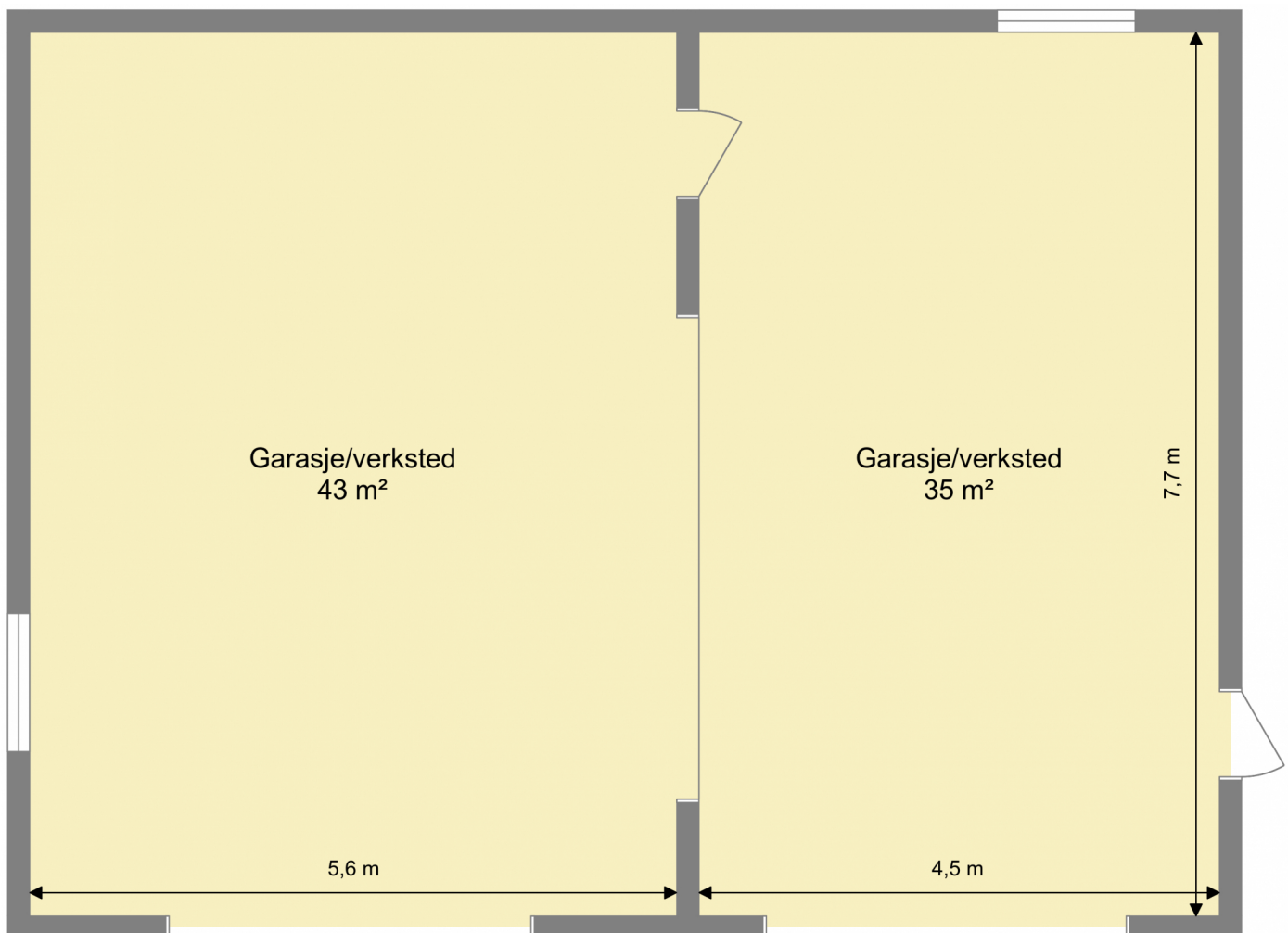
## 1. Etasje



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.

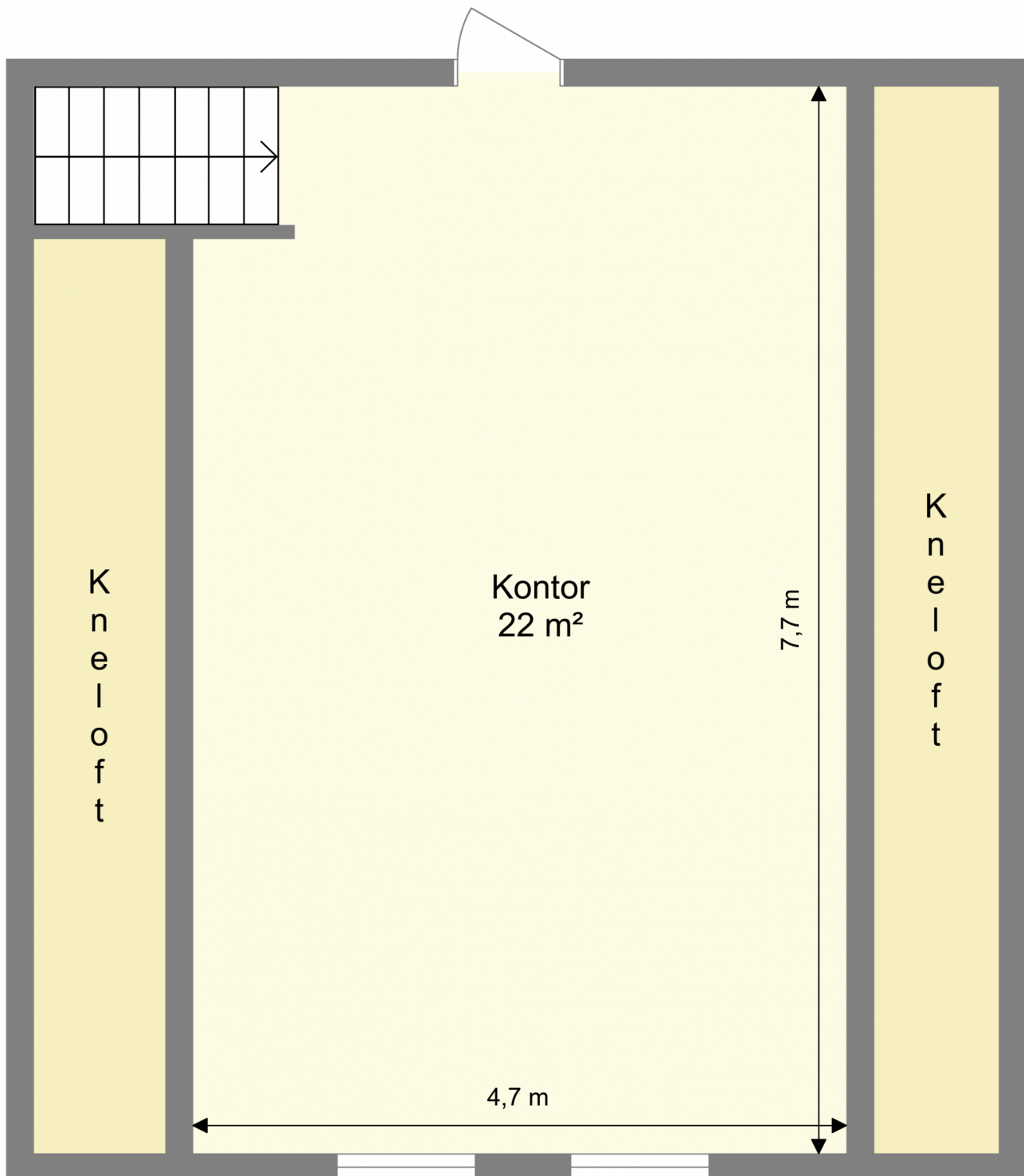
# Forradalsvegen 375

## Garasje 2. Første 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.

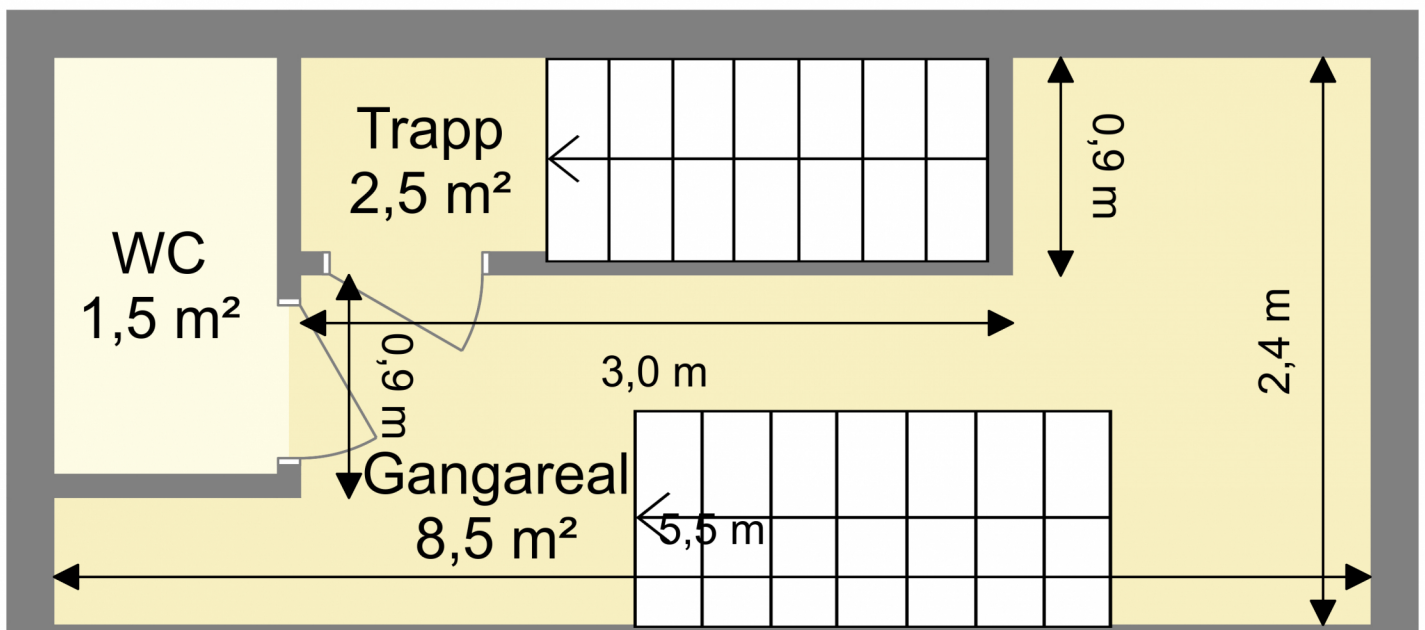
Forradalsvegen 375  
Garasje 2. Loft



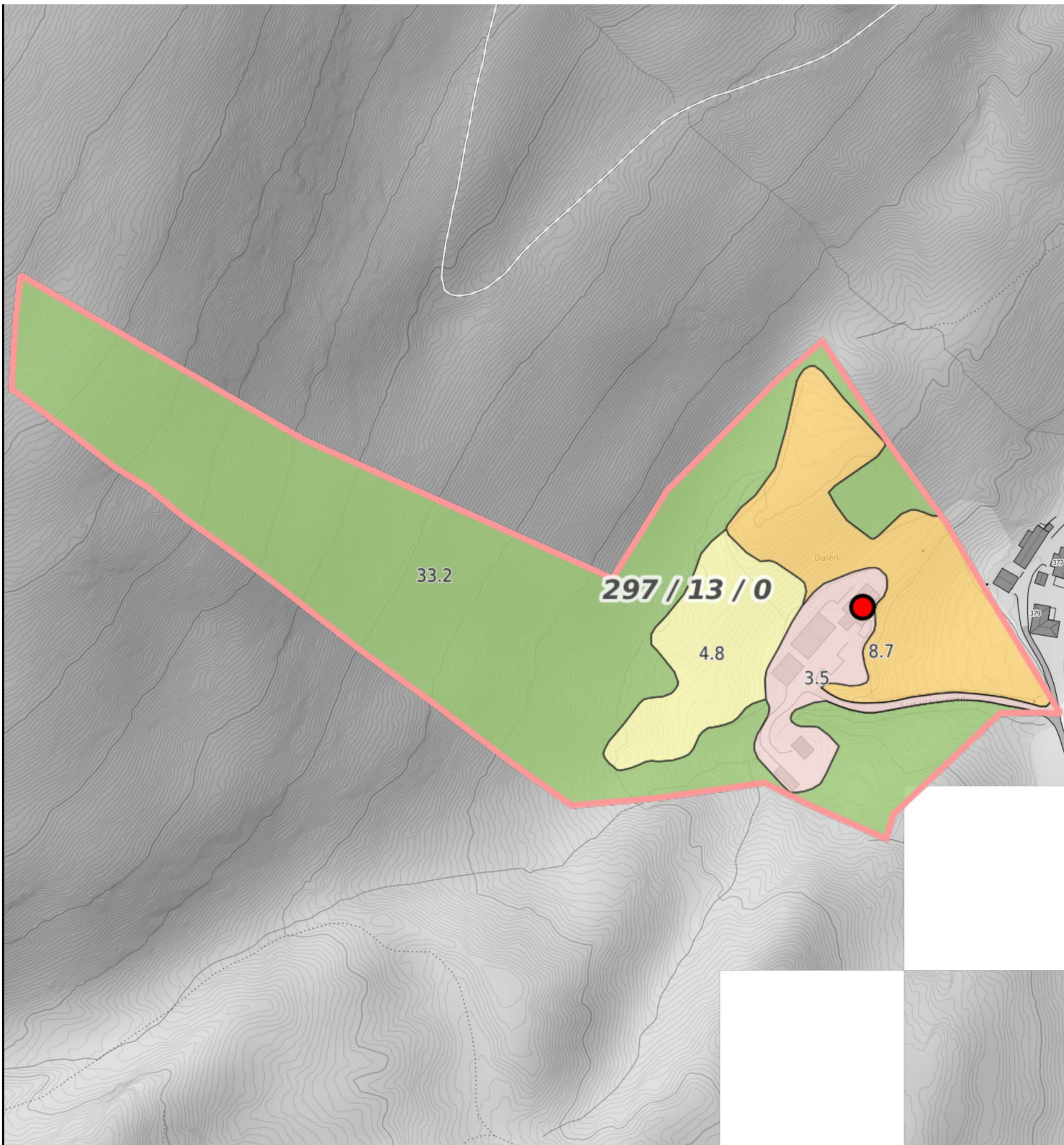
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

# Forradalsvegen 375

## Garasje 2. Messanin



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.



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 14.04.2026 15:16

Eiendomsdata verifisert: 14.04.2026 15:14

GÅRDSKART 5035-297/13/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
297/13/0

Markslag (AR5) 7 klasser  
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord	8.7	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	4.8	13.5
	Produktiv skog *	33.2	33.2
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.5	3.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	50.2	50.2

AREALTALL (DEKAR)

8.7	
0.0	
4.8	13.5
33.2	33.2
0.0	
3.5	3.5
0.0	0.0
50.2	50.2

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI



Jan Olav Flåen

7520 Hegra

**Deres ref:**

**Vår ref:**

2008/4733-2

Bes oppgitt ved henvendelse.

**Saksbehandler:**

Steinar Risberg

**Dato:**

17.07.2008

## 297/13 Dalen - Nybygg garasje for traktor og redskap

Saken er behandlet som vedtaksnr. 604/08 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Byggesakskontoret mottok den 14.07.08 melding om oppføring av ovennevnte tiltak på eiendommen gnr 297 bnr 13 .

Bebygd areal: 84m<sup>2</sup>

Bruksareal BRA:111 m<sup>2</sup>

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

Meldingen er funnet i orden, og bygging kan igangsettes.

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

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

Saksbehandlings- og tilsynsgebyr forutsettes innbetalt.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Geir Aspenes

Enhetsleder arealforvaltning

Steinar Risberg

74 83 39 04



Jan Olav Flåen

7520 HEGRA

Deres ref.

Vår ref.

OMHA/03/02129-002/GE 297/0013

Bes oppgitt ved henvendelse.

Dato

20.05.2003

**SVAR PÅ BYGGEMELDING – DALEN – HEVING AV TAK, YTTERGANG – JAN OLAV FLÅEN**

Saken er behandlet som saksnr. 0329/03 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite plan- og næring.

Byggesakskontoret mottok den 07.05.03 melding om oppføring av tilbygg, bolig på gnr/bnr 297/13.

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

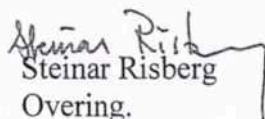
Meldingen er funnet i orden, og bygging kan igangsettes.

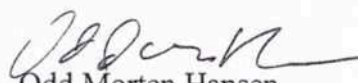
Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet er lovlig, og det forutsettes at arbeidet utføres fagmessig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

Saksbehandlings- og tilsynsgebyr forutsettes innbetalt.

Med hilsen Arealavdelingen

  
Steinar Risberg  
Overing.

  
Odd Morten Hansen  
avd. ing.



: Jan Olav Flåen

7520 HEGRA

Deres ref.

Vår Ref.

Dato:

ALT/94/2352/51.297/013

94.04.29

Bygningssjefsak nr. 95/94.

**MELDING OM OPPFØRING AV "SÅNNHUS" PÅ EIENDOMMEN, GNR. 297 BNR. 13.**

Bebygd grunnflate 50 m<sup>2</sup>.

KOMMENTAR:

Planene er forelagt landbrukskontoret som har godkjent plasseringen av bygget. Bygget skal inneholde bryggrom og såinnrom, og bygget har ingen sanitære installasjoner. Naboene har ingen merknader til planene.

VEDTAK:

Bygningsavdelingen har mottatt melding om oppføring av sånnhus på eiendommen, gnr. 297 bnr. 13, og har ingen innvendinger mot de framlagte byggeplaner.

Bygget forutsettes tilpasset eksisterende bebyggelse på eiendommen m.h.t. materialvalg, form og farge.

Avstand til annet bygg på eiendommen skal være minst 8 m. Avstand til nabogrense skal være minst 4 m.

Det er ikke tillatt å legge inn vann og avløp uten at spesiell utslipps-tillatelse foreligger.

Byggherren er selv ansvarlig for arbeid og utførelse.

Bygge- og saksbehandlingsgebyr må betales.

For bygningssjefen i Stjørdal

.....  
Steinar Risberg

.....  
Anne Lise Tiller

Gjenpart til:  
Landbrukskontoret, Her  
Byggekontr. Her

# Forradalsvegen 375

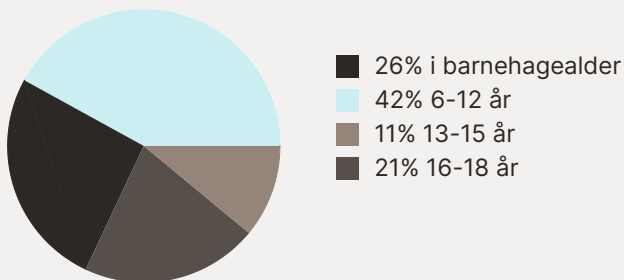
## Offentlig transport

🚗 Leirfall Linje 670	4 min 🚶 4 km
🚗 Hegra stasjon Linje R71	8 min 🚶 7.8 km
✈️ Trondheim Værnes	21 min 🚶

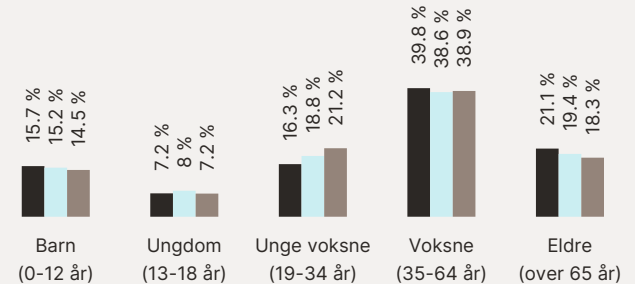
## Skoler

Hegra barneskole (1-7 kl.) 143 elever, 9 klasser	7 min 🚶 7.1 km
Forradal skole (1-7 kl.) 25 elever, 3 klasser	7 min 🚶 7.7 km
Hegra ungdomsskole (8-10 kl.) 137 elever, 8 klasser	7 min 🚶 7.1 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	16 min 🚶 16.5 km
Aglo videregående skole 8 klasser	27 min 🚶 27 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Leirfall	165	70
■ Kommune: Stjørdal	24 287	10 882
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

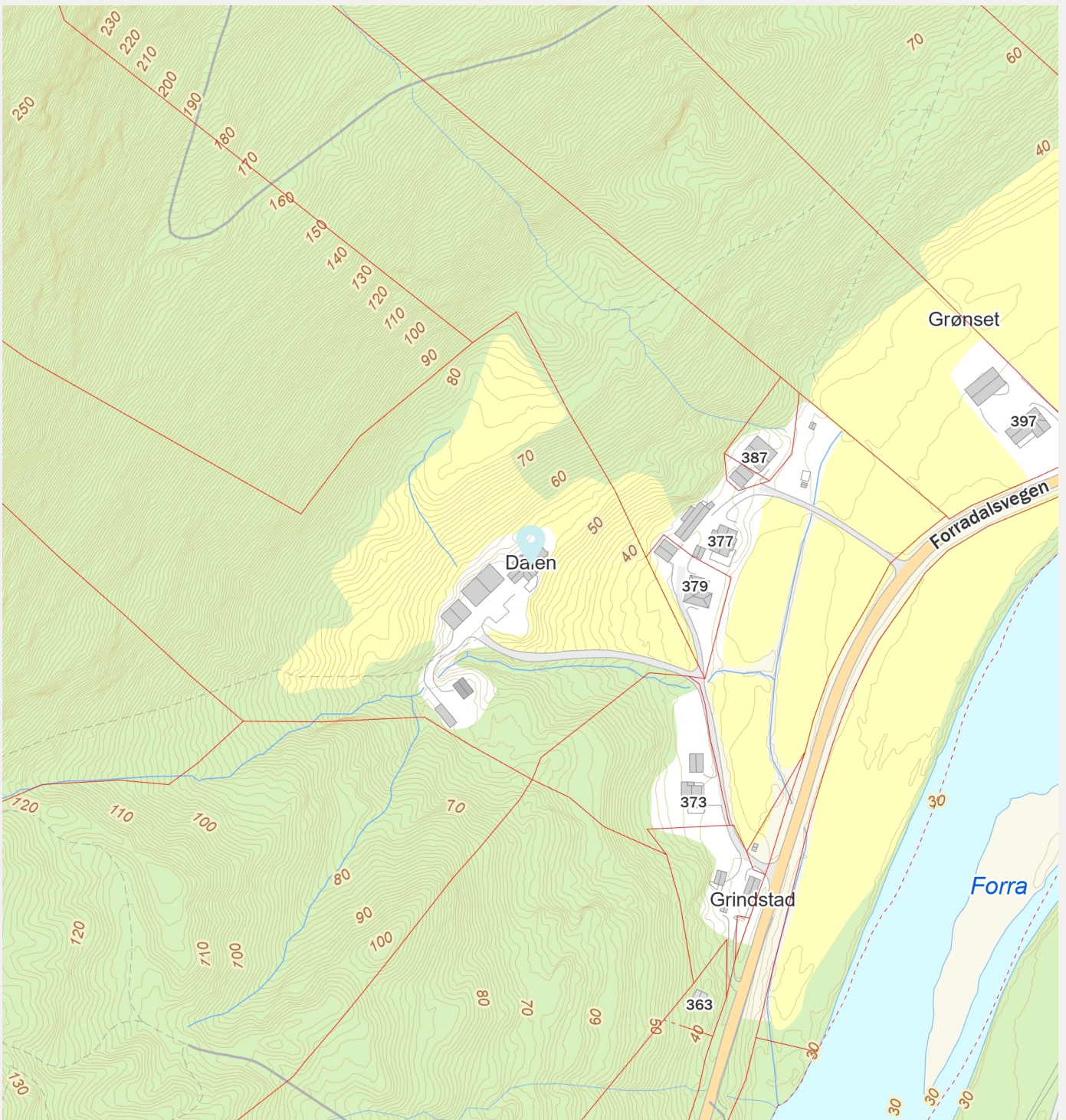
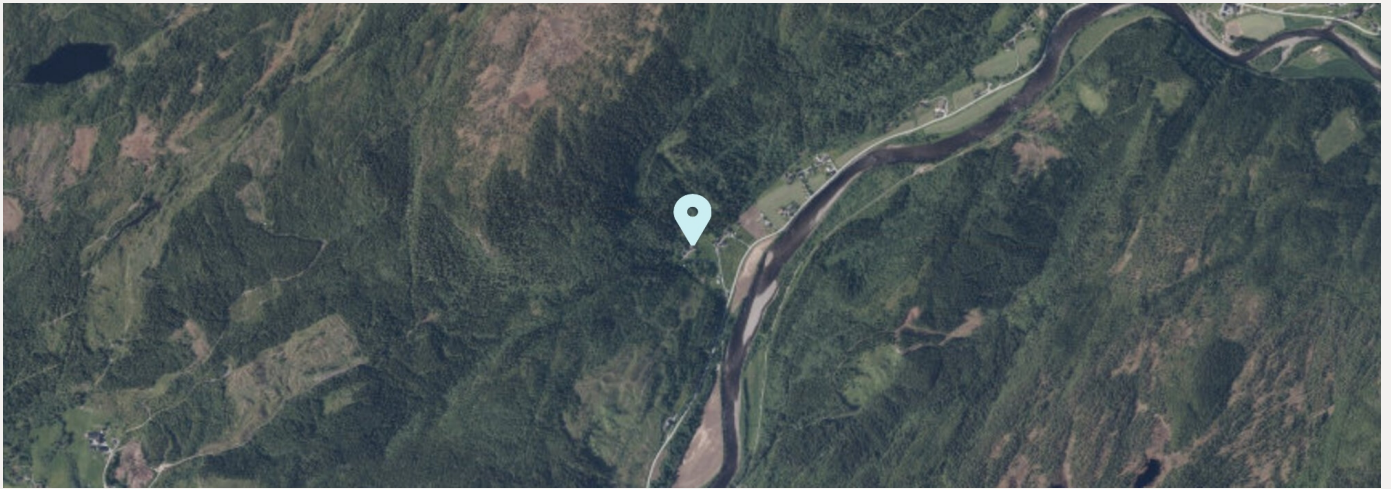
Forradal barnehage (1-5 år) 19 barn	7 min 🚶 7.7 km
Hegra barnehage (1-5 år) 78 barn	7 min 🚶 7.6 km
Sagatun barnehage (2-5 år) 17 barn	13 min 🚶 14.7 km

## Dagligvare

Spar Hegra Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 6.7 km
Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	14 min 🚶 15.7 km

## Sport

⚽ Skogtun forsamlingshus Aktivitetshall	5 min 🚶 5.8 km
⚽ Hegra barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 🚶 6.6 km
🏊 Fitnesspoint Stjørdal	16 min 🚶
🏊 Feel24 Stjørdal	16 min 🚶



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 2026

# Forradalsvegen 375 7520 HEGRA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1992
Enebolig BRA:	226 m <sup>2</sup>
Enebolig BRA-i:	226 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	556 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	226 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	28.4.2026 (Gyldig til 28.4.2027)



## Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

16

TG-2

12

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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

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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/42046>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	Delvis manglende plast mot grunnen i kryprom.
Støttemur	Sprekker i støttemur.
Rom under terreng	Utsatt konstruksjon under terreng.
Renner og nedløp	Lekkasjer i skjøter.
Taktekking	Mose på taktekking, tilløp til råte i vindskier.
Toalettrom	Manglende ventilasjon og manglende dreksåpning fra innebygget systerne.
Avløpsrør	Oppnådd alder på eldste røranlegg.
Vannledninger	TG: 2 settes på eldste kobberrør.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Naturlig ventilering.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Manglende fall på gulv fra hjørne ved skyllekumme.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Overflater er av eldre dato.
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	Naturlig ventilering.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger ingen plantegninger for 2.etasje/loft hos kommunen.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og i rekkverk (maks 10 cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå.

Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er ikke etablert rekkverk på terrasse der det er nivåforskjell som krever fallsikring.

Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
23.4.2026

Rapportdato  
28.4.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Kran og utstyrskontroll AS v/Jan Olav Flåen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Nils Kringen  
Firma: Takst Forum Trøndelag AS  
Tittel:  
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring

Telefon: 91337318  
Epost: nils.kringen@takst-forum.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



#### Egne premisser:

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

### Informasjon om boligen

Adresse: Forradalsvegen 375, 7520 Hegra

Kommunenr: 5035      Gårdsnr: 297      Bruksnr: 13      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1992 - Opprinnelig bolig er fra 1800 tallet.

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over ringmur/grunnmur og punktfundament av betong/betongstein. Veggkonstruksjon av tømmer og bindingsverk med utvendig stående kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med yttertekking av betongtakstein. Etasjeskiller av trebjelkelag og vinduer av 2-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 byggeteknisk 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>

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	226	226	0	0	64
Garasje 1	180	0	180	0	0
Garasje 2	114	0	114	0	0
Brygghus	36	0	36	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>556</b>	<b>226</b>	<b>330</b>	<b>0</b>	<b>64</b>

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	125	125 Romfordeling: Vindfang, 2 boder, gang, toalettrom, kjøkken, vaskerom, bad og stue.	0	0	59
2. etasje	101	101 Romfordeling: Loftstue, gang, 3 soverom og uinnredet rom.	0	0	5
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>226</b>	<b>226</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	110	101	9
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>110</b>	<b>101</b>	<b>9</b>

## Bygning: Garasje 1

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	110	0	110 Romfordeling: 2 garasjerom og verksted	0	0
2. etasje	70	0	70 Romfordeling: Gang, bod og hobbyrom.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	87	70	17
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>87</b>	<b>70</b>	<b>17</b>

## Bygning: Garasje 2

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	79	0	79 Romfordeling: Garasje og verksted	0	0
Messanin	13	0	13 Romfordeling: Gang/trapp, toalettrom og trapperom.	0	0
Loft	22	0	22 Romfordeling: Kontor	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>114</b>	<b>0</b>	<b>114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	37	22	15
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>37</b>	<b>22</b>	<b>15</b>

## Bygning: Bryggghus

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	0	36 Romfordeling: Oppholdsrom med brygging og tørkerom for malt.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer
Grummur på opprinnelig del med kjellerrom. Punktfundament av betong under inngangsparti og bod. Ringmur under stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at drenering er fra 2018.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
Boligen ligger i et skrånende terreng. Det er synlig grunnmursplast Taknedløp er ført ned i oppstikk fra grunnen. Grunnmursplast er stedvis løs og bør festes bedre.	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søylar/pilarer (åpen fundamentering), Ringmur
Grummur på opprinnelig del med kjellerrom. Punktfundament av betong under inngangsparti og bod. Ringmur under del med stue.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av løsmasse
Byggegrunn av fjell og løsmasser.	
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Ved kontroll av tilgjengelige fundamenter ble det ikke registrert tegn til sprekker.

## 6.3 Kryp kjeller



Delvis manglende plast mot grunnen i kryprom under stuedel.

### Beskrivelse

Kryp kjeller under stuedel, og kjellerrom med lav takhøyde i opprinnelig del.

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?

Nei

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 15,6 vektprosent. Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

### Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det er ikke etablert fuktsperre i hele kryprommet under stuedel.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunnen i hele kryprommet for å hindre avdamping fra jord/grusmasser.

## 6.4 Støttemur



### Beskrivelse

Støttemur av betongstein på gårdsplass.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

### Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres sprekker/ setningsskader.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer er påregnelig.

## 6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Grovkjeller med takhøyde under 190 cm (ikke målbart areal). Kjellerrom er innredet som lagerrom og teknisk rom.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-2</b>
Grovkjeller fremstår i normal god stand. TG: 2 settes grunnet utsatt konstruksjon for fukt.	

## 6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Balkong, og terrasse/terrasseplatt mot sør utført med spaltegulv av impregnerte materialer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at balkong/terrasser er fra ca år 2000.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Balkong/terrasser er med normal tilstand i henhold til alder.	

## 6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør med glassfelt i malt utførelse. Terrassedør og balkongdør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 2000 tallet. (2003 - 2023) Terrassedør er fra 2014 og balkongdør er fra 2003.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

## 6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det er etablert ny kledning i ca 2015 - 2016.	
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
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er i metall utførelse.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er fra 1992 - 1995.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis lekkasjer i skjøter på renner.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Tetting av skjøter med lekkasjer er påregnelig.

**6.10 Skorstein over tak**

Inspisert fra

Via stige

**Totalvurdering av skorstein over tak****TG-1**

Skorstein er med helbeslag over tak.

**6.11 Takkonstruksjon og loft**

Type takkonstruksjon

Saltak

Type loft

Innredet (lukket konstruksjon)

2. etasje/loft er innredet med loftstue, gang, uferdig rom og 3 soverom.

Utvendig inspeksjon

Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?

Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

**Totalvurdering av takkonstruksjon og loft****TG-1**

Taket er kontrollert via stige på takfot mot nord og fra bakkenivå.

**6.12 Takteking**

Type takkonstruksjon

Saltak

Type teking

Betongstein

Takteking av betongstein.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking opplyses å være fra 1995. Eier opplyser at det er utført en kontroll av taktekking i 2025-2026 av fagfolk.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	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
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og fra takfot.</p> <p>«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og fra takfot mot nord, vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»</p> <p>Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Det er tilløp til råte i enkelte vindskier.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Mose på taket anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Utbedring av råte i vindskier er påregnelig.</p>	

## 6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
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
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er ikke etablert ildsted. Sotluke i kryprom.</p>	

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Innredning opplyses å være fra 1992 - 1993.

## Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

## Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.

## 6.15 Lovlighet / HMS



Stige til pipe.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det foreligger ingen plantegninger for 2.etasje/loft hos kommunen.

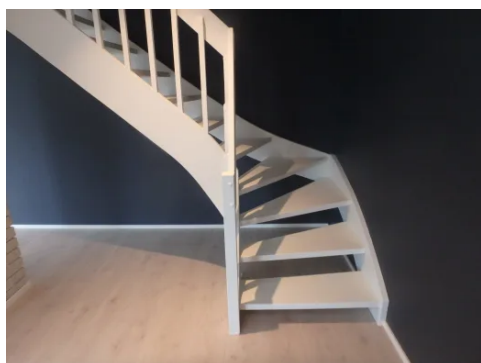
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.



Trapp med manglende håndløper og store mellomrom mellom trinn/i rekkverk.

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

Nei

Vinduer på soverom har fri åpning på 0,48 m x 0,78 m.

Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei hvis det finnes to uavhengige rømningsveier fra branncellen.

Åpning for rømning via vindu må være minst 0,5 meter bred og 0,6 meter høy (totalt 150 cm i sum) i åpen stilling

Rømningsvei skal føre til et sikkert sted (bakkenivå). Er det mer enn 5 meter ned fra vinduet, kreves det brannstige/rømningsstige.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ja

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og i rekkverk (maks 10 cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende anbefalt sikkerhetsnivå.

Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.



Ikke etablert rekkverk til terrasse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Ja

Det er ikke etablert rekkverk på terrasse der det er nivåforskjell som krever fallsikring.

Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

## 6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja

### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Rommet mangler ventilasjon.  
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.  
Det er sprekk i veggflis ved innfesting av toalett.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.  
Det anbefales å etablere aquastop i forbindelse med innebygget sisterner i tilfelle lekkasjer.

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er fra 1992 og nyere.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

### Oppsummering av avløpsrør

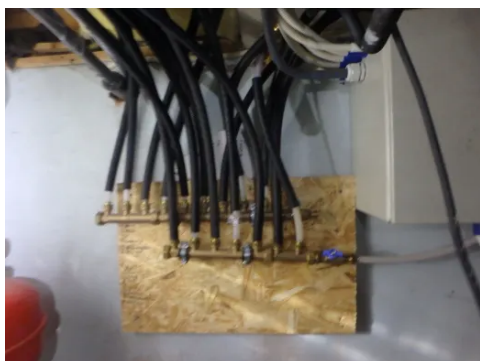
TG-2

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

Innvendige avløpsrør fra 1992 har passert over halvparten av normal levetid og dette gir økt risiko for skader i tiden som kommer. (Normal levetid er 50 år).

Avløpsrør fra boligen og ut til septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

## 6.18 Vannledninger



Rørstokk i teknisk rom i kjeller.

Type anlegg

Rør i rør system, Kobber

Vannrør av kobber og rør i rør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er utført arbeider i 1992, og 2020 ved etablering av nytt bad.

Er det etablert fordelerskap?

Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?

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

Åpen rørfordeling på teknisk rom i kjeller.  
Rommet er utført med sluk i gulv.

Eldste vannrør av kobber har passert over halvparten av normal levetid og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. (normal levetid er 50 år)

Stoppekran er plassert på teknisk rom i kjeller.  
Stoppekran fungerte som tiltenkt.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

## 6.19 Elektrisk



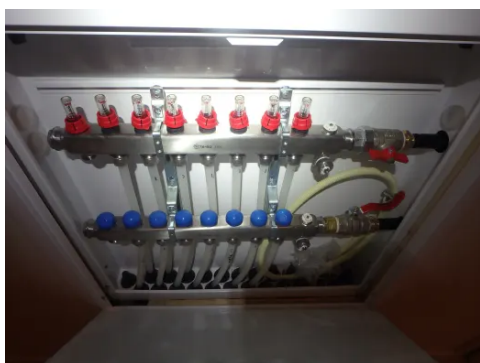
Sikringskap med automatsikringer er plassert på loftsgang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Ja

### Oppsummering av elektrisk

Eier opplyser om utført EI-kontroll i 2025 av Tensio. Avvik opplyses utbedret.

## 6.20 Vannbåren varme



Rørskap for vannbåren varme i 2. etasje.

Type anlegg Gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv? Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? Nei

### Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Luft til vann varmpumpe for gulvvarme og forbruksvann.  
Det er installert NIBE varmpumpe i 2026.  
Det opplyses av eier at det er vannbåren varme i begge etasjer.



Rørplegg i gulv på uferdig rom i 2. etasje.



Rørstokk i kjeller for vannbåren varme.



Anlegg for vannbåren varme på teknisk rom i kjeller.

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via åpningsvindu og ventiler.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.

## 6.22 Våtrom: Bad



Fuktmåling i vegg bak veggmontert toalett.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har flis på gulv med varme, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet opplyses å være fra 2020.

Innsetting av vegghengt toalett var under arbeid på befaringsdagen.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

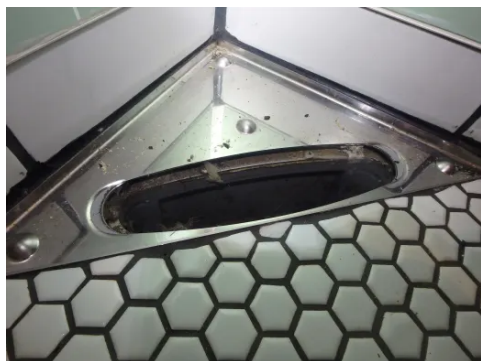
Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja



Sluk med synlig membran ved uttak for badekar.



Slukrist i dusjhjørnet.

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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater TG-1

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg, ingen tegn til kondensproblemer.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Slukrist i dusjhjørne og plastsluk ved uttak for badekar.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på tettheter 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 med 2 stk. blandebatteri, dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett (under montering), blandebatteri for badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

### Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Toalett var under montering av rørlegger.

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for bedre luftutskifting.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

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

Det er foretatt hulltaking/fuktkontroll via åpning i vegg bak toalett som var under montering. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Eier opplyser at badet er utført av fagfolk.

**6.23 Våtrom: Vaskerom**

Sluk av plast type.



Fuktmåling i vegg til vaskerom.

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Vaskerommet har malt belegg på gulv, panel/våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser at badet er fra slutten av 1980 tallet. Rommet er senere malt/overflatebehandlet.

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



Åpning i membran på vegg.

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Det er motfall på gulv fra hjørne ved skyllekumme.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall, før lekkasjevann renner til sluk vil det oppstå ansamlinger på gulv.

Rommet har oppbrett på belegget mot vegg/terskel slik at det er ingen fare for tilliggende konstruksjoner.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg, ingen tegn til kondensproblemer.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

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

Ja

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

Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Mindre åpning i vegg i overgang mellom vegg og gulvmembran (belegg). Fare for skader ved vannsprut.

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

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Mindre åpning i overgang mellom vegg/gulvbelegg gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert benk med skap, skyllekumme og uttak for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

#### Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering av rommet.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.  
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.24 Garasje 1



### Beskrivelse

Garasje 1 med byggeår 1990 er utført i en og en halv etasje over betongmur og støpt plate på mark. Veggkonstruksjon i tre med utvendig stående kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med tekking av profilerte metallplater. Vinduer av 2-lags isolerglass og etasjeskiller i trebjelkelag. Det er etablert 4 stk. leddet metallportør og inngangsdør.

Loft er innredet med gang/lagerrom, bod og hobbyrom.

Ved enkel visuell kontroll ble det ikke registrert større avvik. Bygningen er ikke videre vurdert.

## 6.25 Garasje 2



### Beskrivelse

Garasje 2 med byggeår 2009 - 2010 er oppført i en og en halv etasje samt messanin over grunnmur av betong og støpt plate på mark. Takkonstruksjon i saltaks form med yttertekking av profilerte metallplater. Vinduer av 2 - lags isolerglass og etasjeskiller av trebjelkelag. Det er etablert 2 stk kjøreportør i leddet metall utførelse, og inngangsdør. Innvendig kan rommet deles i to med leddet metallportør. Oppvarming av varmepumpe luft til luft.

Messanin er innredet med toalettrom, gang og trapperom.

Loft er innredet som kontor.

Ved enkel visuell kontroll ble det ikke registrert større avvik. Bygningen er ikke videre vurdert.

## 6.26 Brygghus/Soinnhus.



### Beskrivelse

Brygghus med byggeår 1995-1996 er oppført i en etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon i tre med utvendig stående kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med tekking av profilerte metallplater. Vinduer av 2-lags isolerglass og ytterdør av tre.

Det er innredet bryggerom med vedovn (kjelring) og avdeling for tørking av malt.

Ved enkel visuell kontroll registreres behov for vedlikehold av utvendige overflater/takrenner. Det ble ikke registrert større avvik. Bygningen er ikke videre vurdert.

## 6.27 Ikke relevante bygningsdeler

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

- Oljetank
- Varmesentral
- Varmtvannsbereeder