

Almlivegen 58

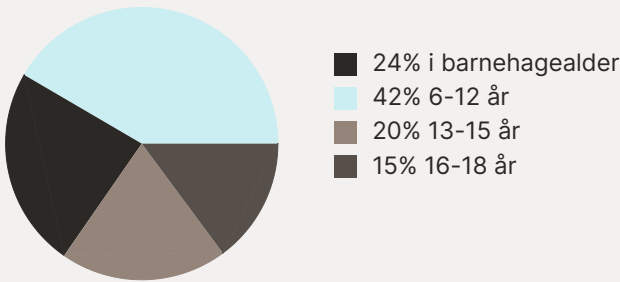
Offentlig transport

🚋 Storflor	11 min 🚶
Linje 670	12.1 km
🚋 Hegra stasjon	16 min 🚶
Linje R71	16.2 km
✈ Trondheim Værnes	29 min 🚶

Skoler

Forradal skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
25 elever, 3 klasser	0.7 km
Hegra ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 🚶
137 elever, 8 klasser	15.5 km
Ole Vig videregående skole	24 min 🚶
82 klasser	24.9 km
Meråker videregående skole	29 min 🚶
200 elever	33 km

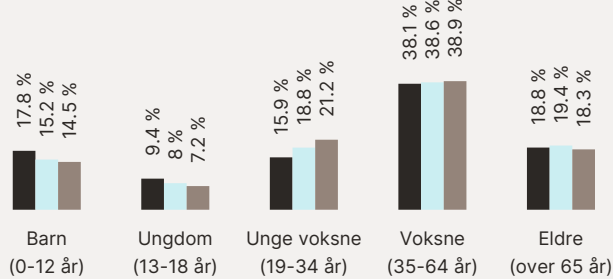
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	2%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnskrets: Vigdenes	201	98
Kommune: Stjørdal	24 287	10 882
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

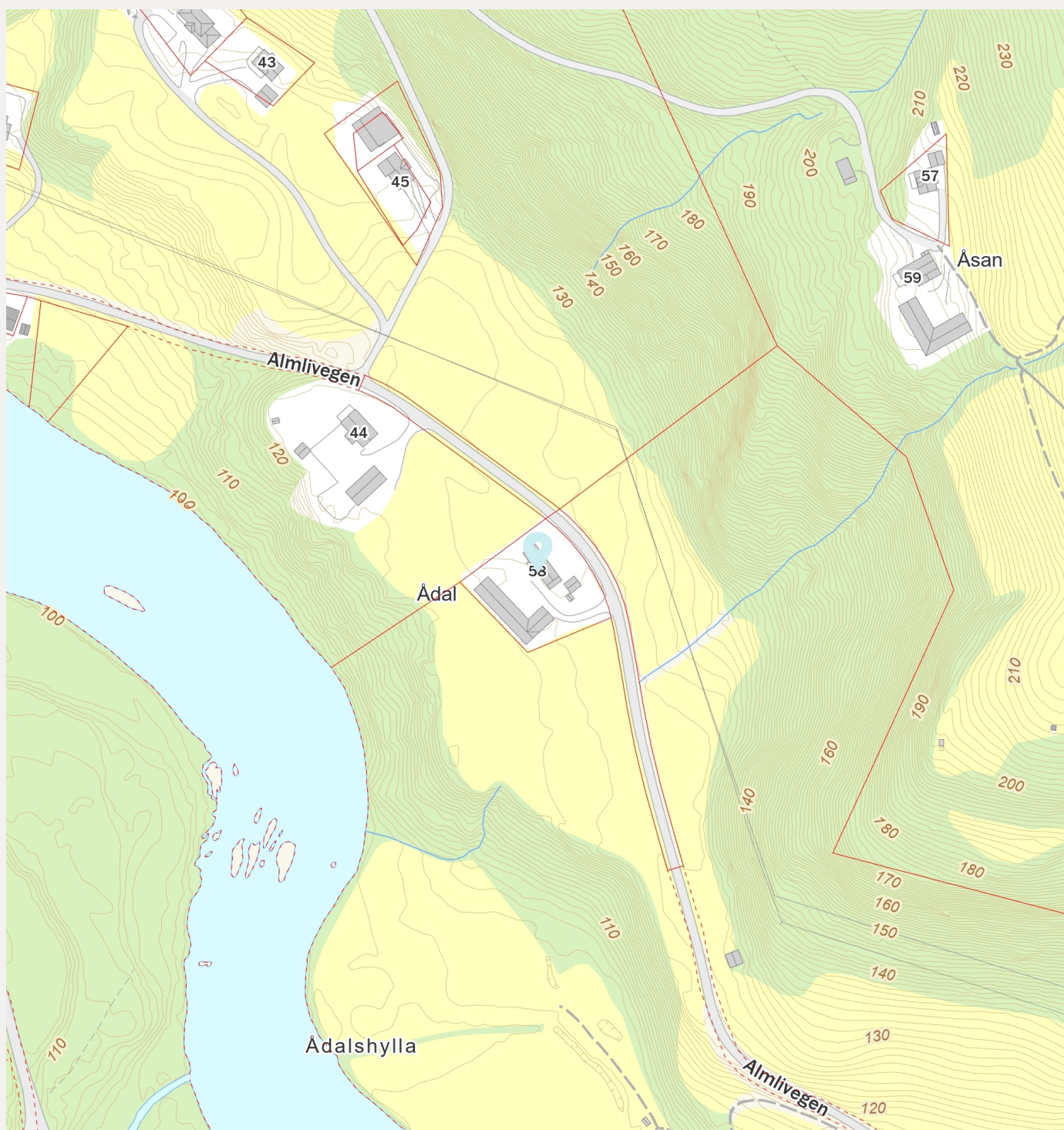
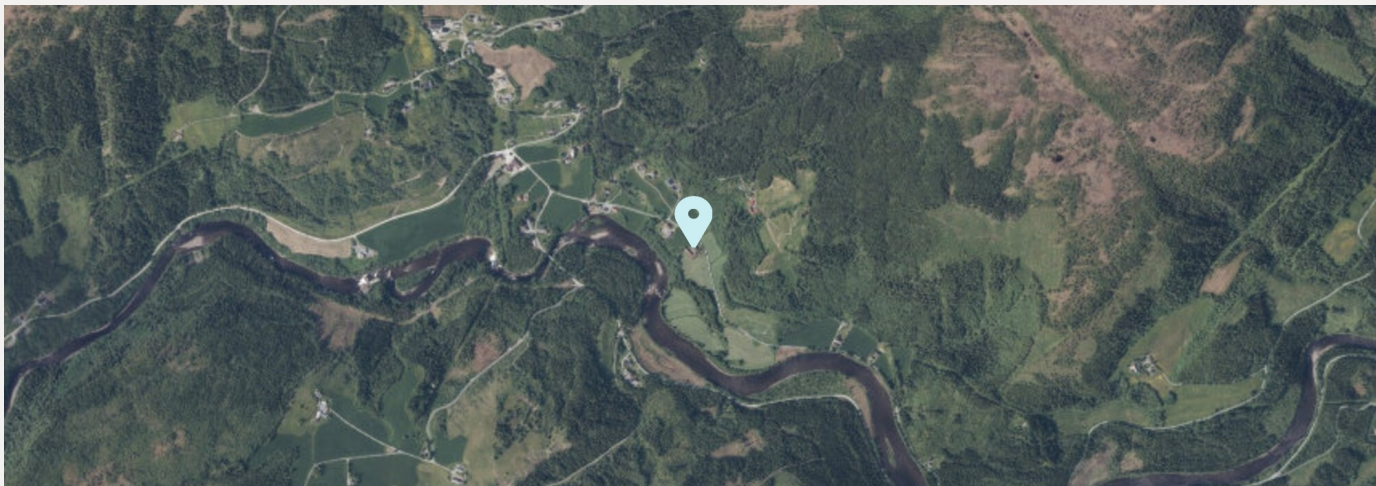
Forradal barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
19 barn	0.7 km

Dagligvare

Spar Hegra	14 min 🚶
Post i butikk, PostNord	15.1 km
Rema 1000 Husbyfaret	21 min 🚶
Post i butikk, PostNord	24.1 km

Sport

🏠 Forradal skole	9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
🏠 Skogtun forsamlingshus	3 min 🚶
Aktivitetshall	2.6 km
🏊 Fitnesspoint Stjørdal	24 min 🚶
🏊 Feel24 Stjørdal	24 min 🚶



Almlivegen 58 7520 HEGRA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Trønderlån
Byggeår:	1746
Bolig BRA:	293 m ²
Bolig BRA-i:	293 m ²
Sum alle bygg BRA:	957 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	293 m ²
Rapportdato:	21.5.2026 (Gyldig til 21.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

14

TG-2

12

TG-3

3

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 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 integreert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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/42984>

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 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 TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	Råte i "stubbloftspanel".
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter.
Våtrom: Bad Øst - Overflater	Belegg på gulv har passert normal levetid og er bruksslitt.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Innvendig salt/kalkutslag og fuktig krypkjeller
Rom under terreng: Kjellerrom.	Kalk/saltutslag på overflater.
Vinduer og dører	Malingsavskalling mellom glass.
Yttervegger	Tørr kledning/tørkesprekker.
Renner og nedløp	Nedbøyninger/ikke tilkoblet nedløp.
Takkonstruksjon og loft	Eldre utførelse med eldre fuktmerker.
Taktekking	Enkelte nebøyninger, og tilløp til rust/lakkavskalling.
Avløpsrør	Alder på eldste avløp.
Vannledninger	Alder på eldste rør.
Våtrom: Bad Øst - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på gulvbelegg (membran).
Våtrom: Bad Øst - Sanitærutstyr	Slitt innredning.
Våtrom: Bad Øst - Ventilasjon	Naturlig ventilasjon.

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 krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i andre etasje er med fast midtstolpe, hvilket vil si at fri åpning for rømning er for liten. Fri åpning i bredde må minst være 50 cm, og høyden må være minst 60 cm.
Summål: Summen av fri bredde + fri høyde må være minst 150 cm (f.eks. 50 cm bredde og 100 cm høyde).

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

Innvendig trapp mot øst opplyses etablert ny i 2025, trappen mangler rekkverk.
Trappen oppfyller ikke dagens krav med manglende rekkverk

Innvendig trapp mot vest mangler returgelender på vegg.
Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller 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.

Innvendig trapp til kjeller mangler rekkverk, er bratt og har store åpninger mellom trinn.
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og manglende rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.5.2026

Rapportdato
21.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: Sigurd Erdahl

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

Informasjon om boligen

Adresse: Almlivegen 58, 7520 Hegra

Kommunenr:	5035	Gårdsnr:	314	Bruksnr:	30	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1746					
Boligtype:	Trønderlån					

Generell beskrivelse av boligen:

Trønderlån med kårdel oppført i to etasjer over delvis kjeller og kryprom. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre/laftet tømmer og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med profilerte metallplater. Etasjeskillere av trebjelkelag. Vindu i koblet utførelse.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1974	Rehabilitering	Nei
1974	Tilbygg inngangsparti øst.	Nei
2024/2025	Innvendig fornyelse av overflater og installasjoner.	Ja

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 byggt teknisk 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)
Bolig	293	293	0	0	4
Uthus/låve	614	0	614	0	0
Stabbur	50	0	50	0	0
Totalt m²	957	293	664	0	4

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	43	43 Romfordeling: Bod, vaskekjeller og kjellertrapp.	0	0	0
1. etasje	135	135 Romfordeling: Entre, 2 stuer, 2 kjøkken, bad, soverom, gang og vindfang.	0	0	4
2. etasje	115	115 Romfordeling: Trapperom, 5 soverom, loftstue, trapp/gang og bad.	0	0	0
Totalt m²	293	293	0	0	4

Bygning: Uthus/låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	307	0	307 Romfordeling: Garasje, lagerrom og innredet rom.	0	0
2. etasje	307	0	307 Romfordeling: Lagerrom/høylåve.	0	0
Totalt m²	614	0	614	0	0

Bygning: Stabbur

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	25	0	25 Romfordeling: Lagerrom	0	0
2. etasje	25	0	25 Romfordeling: Lagerrom	0	0
Totalt m²	50	0	50	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Sammenkobling drenering i utvendig kjellernedgang.



Utvendig drenskumme.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Grunnmur til kjellerdel og ringmur til krypkjeller.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Forrige eier opplyste om noe utførte arbeider med drenering i 1974.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

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

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater på del med kjeller, og fuktig krypkjeller. Dreneringen har passert over halvparten av normal levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eier har etablert avfukter i kjellerrom, dette har bedret tilstanden i kjeller betraktelig.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Ringmur, Grunnmur m/underetasje

Ringmur med kryprom og grunnmur med kjellerrom.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betongstein

Synlig grunnmur av betongstein.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Forrige eier opplyser om etablering av ny grunnmur under boligen i 1974.
Alle grunnmursflater er ikke kontrollert grunnet begrenset adkomst i krypkjeller.

6.3 Krypkjeller



Råte i stubbloftsgulv.



Fuktmåling i stubbloftsgulv.

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til deler av krypkjeller via åpning i vegg i kjellerrom.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Ja

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 18,9 vektprosent.
Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling. Det registreres råteskader i "stubbloftspanel" mellom gulvbjelker. Det er lufteventiler i ringmur, men luftsirkulasjon er sannsynligvis for lav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i krypkjeller. Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas da hele krypkjeller ikke er kontrollert. Råte i "stubbloftspanel" må utbedres, og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren bør foretas. Eventuelt kan innsetting av en mekanisk vifte være en mulighet for å sirkulere lufta bedre.

Kostnadsestimat

100 000 - 200 000

6.4 Rom under terreng: Kjellerrom.



Åpne murvegger med salt/kalkutslag.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Tidligere bodrom i kjeller er innredet med badekar, bereder og uttak for vaskemaskin. Yttervegger er kledd med malte kryssfinerplater som er lektet ut og isolert med treullplater.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er utført stikktaking med fuktmåler i utforet vegg. Ved fuktmåling i treverk måles det et fukttinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Eier har etablert avfukter i kjellerrom, dette har bedret tilstanden i kjeller betraktelig.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Markterrasse av impregnerte materialer foran inngang mot vest	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Terrasse har behov for en overflatebehandling.	

6.6 Vinduer og dører



Malingsavskalling i koblede vinduer.

Beskrivelse	
Ytterdører i tre utførelse. Trevinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Forrige eier opplyser at det er etablert nye koblede vinduer i første etasje i 1974, og nye koblede vinduer i 2. etasje i 1998.	
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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Eldste vinduer er med stedvis malingsavskalling. Ytterdører er uisolerte tredører.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Eldste vinduer har behov for vedlikehold av overflater. Ytterdører kan med fordel skiftes med tanke på isoleringsevne og energiøkonomi.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Det er stående kledning av tømmermannspanel på veggkonstruksjon av laftet tømmer/reisverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Forrige eier opplyser om utført etterisolering og ny kledning i 1974. Det opplyses at boligen er beiset i 2011.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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-2
Kledning er med tørkesprekker.	
Bordkledde tømmerkasser er erfaringsmessig en risikokonstruksjon da punkter ved dører/vinduer er utsatt for skjulte skader i form av råte i tømmerkonstruksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledning har behov for overflatebehandling.

6.8 Renner og nedløp



Nedløp er ikke tilkoblet.

Type Metall, Plast

Renner av metall og nedløp delvis av plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Tidligere eier opplyser om skifte av takteking i 1996 og 1998, renner og nedløp er sannsynligvis fra denne tiden.

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja

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

Det registreres stedvise nedbøyninger i renner, samt nedløp som ikke er tilkoblet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilkobling av nedløp og utbedring av nedbøyninger.

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra Fra bakken

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

2 stk skorsteiner, en med pipefotbeslag og en med helbeslag.

6.10 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon Saltak

Type loft Kaldtloft

3 stk. kaldtloft med tilgang via luker i tak i 2. etasje

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-2
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Eier opplyser om skifte av beslag rundt pipe mot øst i 2024 grunnet lekkasje. Det registreres eldre fuktmerker i undertak, på befaringsdagen fremstår kaldtloft som tørre. Det registreres spor etter besøk av mus (ekskrementer), eier opplyser om sannsynlig aktivitet av smågnagere på kaldtloft over østlig del. Det er gjort tiltak i forbindelse med besøk av mus i form av montering av ventiler over luftespalter i mur, tetting av innvendig overgang mellom vegg/gulv og skadedyrfirma. Etasjeskiller til kaldtloft er delvis isolert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll av tilstand.	

6.11 Takteking



Ujevnhet og lakkavskalling i takteking.



Begynnende rust i teking.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type teking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Forrige eier har opplyst om etablering av ny takteking i 1996. Det ble utført oppretting av noe av arbeidet i 1998.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
«Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og 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.» Det registreres enkelte neybøyninger, og tilløp til rust/lakkavskalling. Takteking har passert over halvparten av normal levetid (normal levetid er 50 år).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling på punkter med rust/lakkavskalling.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
Det registreres stedvis knirk, noe som er naturlig i eldre boliger. Det registreres stedvise skjevheter Skjevheter og knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Det registreres større rystelser i gulvet på soverom 1 i andre etasje, dette kan ha en årsakssammenheng med lang spennvidde på gulvbjelker som var vanlig i eldre hus. Eier opplyser at ved flytting av kjøkken på østside ble det tettet overgang mellom gulv/vegg med beslag etter funn av åpning hvor smågnagere har kommet inn tidligere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Peisinnatts på stue øst.

Type pipe	Element, Tegl
Elementpipe type Leca mot vest og teglsteinspipe type tegl mot øst.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Peisinnatts på stue øst, vedovn på kjøkken og stue mot vest.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei



Vedovn på kjøkken vest.

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-1

Eier opplyser at tidligere innkledd pipe på kjøkken mot vest er utbedret.
Vedovn i kjeller på innredet rom har fyringsforbud.



Vedovn på stue vest.

6.14 Kjøkken: Øst

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-1

Eier opplyser at kjøkkenet er flyttet fra dagens stue til naborommet i 2024/2025.
Det ble da innsatt ny "bruktinnredning" og etablert nye vannrør/avløpsrør til kjøkken.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	
Det er etablert ny kullfiltervifte over stekesone.	
TG-1	

6.15 Kjøkken: Vest

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-1	

Avtrekk

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

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i andre etasje er med fast midtstolpe, hvilket vil si at fri åpning for rømning er for liten. Fri åpning i bredde må minst være 50 cm, og høyden må være minst 60 cm. Summål: Summen av fri bredde + fri høyde må være minst 150 cm (f.eks. 50 cm bredde og 100 cm høyde).	

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp mot øst opplyses etablert ny i 2025, trappen mangler rekkverk. Trappen oppfyller ikke dagens krav med manglende rekkverk Innvendig trapp mot vest mangler returgelender på vegg. 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. Innvendig trapp til kjeller mangler rekkverk, er bratt og har store åpninger mellom trinn. Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og manglende rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, 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
Eier opplyser at feieren har informert om at stige på tak vil få avvik da denne ikke er fastgjort godt nok i takkonstruksjon. Det skal være stigetrinn som er festet i takkonstruksjonen for hvert trinn.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Sannsynlig er størstedelen av anlegget fra 1970 tallet. Eier opplyser at avløp fra bad i andre etasje er flyttet av praktiske grunner. Nytt nedløp fra kjøkken mot øst.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Ingen synlige stakeluker, rensing av avløp kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra 1970 tallet har nådd en høy alder og dette gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.18 Vannledninger



Koblingspunkt i vegg på stue mot øst.



Hovedstoppekrane og vannmåler i kjeller vest.

Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Eldste rør av kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Eier opplyser at hovedvekten av vannrør er av rør i rør.

Er det etablert fordelerskap?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

Hoveddelen av anlegget er nytt, noe er sannsynlig fra 1974.

Noe nytt anlegg til bad og kjøkken mot vest i 2009.

Forrige eier opplyser om innlagt kommunalt vann i 2010.

Eier opplyser at det er etablert nye vannrør til bad i 2. etasje, til kjøkken øst og noe nye rør på bad vest, samt at det er etablert rør i vegg på stue vest for eventuelle andre uttak.

Arbeidene opplyses utført av godkjent rørlegger.

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig bak luke i vegg på stue øst.

Stoppekran er plassert bak badekar i kjeller.

Stoppekran fungerte som tiltenkt.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Elektrisk



Nytt utvendig uttak.

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

Type sikringer Automatsikringer

2 stk. sikringsskap plassert i 2. etasje.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Dokumentasjon via QR-kode i skap.

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk

Eier opplyser at størstedelen av anlegget er nytt i 2024/2025, 4 nye kurser bare til nytt kjøkken i øst
Nytt inntak med jordkabel og skap utvendig.
Nytt sikringsskap både mot øst og vest.
Eldste anlegg mangler dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Deler av boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, tilstand på dette er ukjent.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Det er montert varmpumpe på stue mot vest og på stue mot øst.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmpumper opplyses å være fra 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
Varmpumper er montert nytt i 2024.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1

6.21 Varmtvannsbereder: Øst

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2024	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.22 Varmtvannsbereder: Vest

Plassering bereder	
Kjeller	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2026	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon via ventiler og åpningsvindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjon som fra byggeår.	

6.24 Våtrom: Bad Øst



Fuktmåling i tilstøtende vegg fra loftstue.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har belegg på gulv ,våtromstapet på vegger og malte plater i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Forrige eier opplyste at badet er fra 1970 tallet. Dagens eier opplyser om overflatebehandling av vegger og tak i 2024/2025. Eier opplyser at avløpsrør fra bad i vegg i første etasje er flyttet og det er lagt frem nye vannrør i 2024/2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei



Fuktmerker i tak ved ventil.



Sluk av plast type.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er fall til sluk og oppbrett til dørterskel. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft, det registreres eldre fuktmerker ved ventil. Eier opplyser at merker er overflatebehandlet, men at merkene vil ikke forsvinne. Ingen tegn til fukt på befaringsdagen.

Overflate på gulv (membran) er med større slitasje. Det er ikke registrert synlige skader/punktering på befaringsdagen (rommet var overfylt på befaringsdagen).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales en kommende utskiftning av overflater.

Kostnadsestimat overflater

20 000 - 100 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluk av plast type, avløpsrør fra dusjkabinett/vask er lagt ned i sluket	
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

Tettesjikt (belegg) har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk er et absolutt krav.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert toalett, dusjkabinett, servant, uttak for vaskemaskin, og bereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Innredning er aldersslitt.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Utskiftninger er påregnelig.	

Ventilasjon

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

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 loftstue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det foreligger dokumentasjon i forbindelse med arbeid utført av rørlegger og elektriker i 2025/2026.	

6.25 Våtrom: Vest



Overgang sluk/belegg.



Fuktmåling i vegg fra tiliggende soverom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har belegg på gulv, flis/panel på vegger og malte plater i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Forrige eier opplyste at badet er fra 2009. Dagens eier opplyser om innsetting av ny "brukt" servant i skap og duskabinett i 2024/2025. Det er etablert ny kurs til vaskemaskin og vegger/tak er malt.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Rommet har fall til sluk og gulvbelegg har oppbrett på vegg og dørterskel. Avtrekksskanal er ført gjennom yttervegg. Ingen tegn til kondensproblemer. Bruk av dusjkabinett er en forutsetning da det er vindu inn mot dusjhjørne.	

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, dusjkabinett, bereder, toalett, 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 ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger og elektriker samt at forrige eier har opplyst at det foreligger dokumentasjon ved etablering av badet.	

6.26 Uthus/låve



Beskrivelse
Låve/uthus oppført i to etasjer samt delvis 3. etasje over grunnmur av betong og, naturstein type tørrmur. Veggkonstruksjon av laftet tømmer og reisverk med utvendig kledning av stående panel. Takteking av profilerte metallplater og betongtakstein.
Ved enkel visuell besiktigelse registreres sprekker i grunnmur og skevhet/sprekk i støpt plate innvendig.
Taktekking fremstår med aldersslitasje på takteking, det er rust i metallplater og slitte betongstein.
Det er utglidning av naturstein i låvebrofot.
Utvendig kledning er med stedvis råte.
Vedlikehold er påregnelig.
Bygningen er ikke videre vurdert.

6.27 Stabbur



Beskrivelse

Stabbur oppført i to etasjer over fundament av betongstein. Veggkonstruksjon av tømmer og reisverk med utvendig stående kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med yttertekking av profilerte metallplater.

Ved enkel visuell kontroll registreres stedvis tilløp til råte i kledning. Bygningen er ikke videre vurdert.

6.28 Innredet rom i kjeller

Beskrivelse

Det er innredet rom i kjeller med installasjon av badekar. Det er tretremmer over betonggulv med sluk og malte kryssfinerplater på vegger samt betongoverflater. Rommet er ikke klassifisert/vurdert som et våtrom da det mangler membran på overflater.

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Stjørdal	Oppdragsnr.	83260091
Adresse	Almlivegen 58		
Postnr.	7520	Sted	HEGRA
Selgers navn	Sigurd Erdahl		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

1770316

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

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

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

Bad hovedleilighet: lagt opp nye rør til baderomsinnredning, vaskemaskin og dusjkabinett. (Ny VV bereder montert i kjeller.) Bad utleie: nye rør fra "inntak" til bad. Montert ny VV bereder.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montering av dusjkabinett hovedleilighet.

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Kringen Rør, (Frode Kringen.)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem

Stikk kontakter til baderomsinnredning, vaskemaskin og varmovn. (Hovedleilighet).

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montering av lyspunkter.

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

NTE Elektro AS

Vann/Avløp/Rør

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

Initialer selger:
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montering av nye VV beredere. En del røropplegg i forbindelse med dette. Opplegg til vaskemaskin både i kjeller og på bad i hovedleilighet. Montering av blandebatteri til baderomsinnredning hovedleilighet og til "baderom" i kjeller. Kjøkken utleie.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kringen Rør AS, Frode Kringen

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem og når?

Kringen Rør AS, i løpet av 2 siste år.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik.

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montering av ny pipehatt på pipe, utleieleilighet.

Initialer selger:
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Blikkenslager Selvåg & Haugen

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Fyringsforbud på ovn i kjeller hovedleilighet. Defekt ovn.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Hus fra 1747, trønderlån, tømmerkasse. Skjeve gulv.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Sannsynligvis dårlig drenering. En del fukt i kjeller. Har brukt luft avfukter fast, og det virker bra. Klarer å holde det ganske tørt.

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

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

Initialer selger:
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Etterisolert med 5 cm isolasjon og veggplater i ett rom i kjeller. Lagt tre platter på ett rom i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Endring av rominndeling. Pusset opp svært mye.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selvgjort.

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

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt, oppgradert inntak, nye sikringsskap, veldig mange nye kurser, tilkobling av nye VV beredere.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Initialer selger:
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Montering av lyspunkter.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

NTE Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Jeg går sterkt ut fra at NTE Elektro AS, utførte kontroll av EL anlegget (arbeidet sitt), etter at de har skiftet ut nesten hele anlegget.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

JA

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montert varmepumper i begge leiligheter. Ca september 2024.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Trønderservice AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Trønderservice AS, ved ny montering.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Initialer selger:
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Endret rominndeling i andre etasje. Bygget ny innvending trapp i utleiedel. Lagt laminat på stort sett alle gulv. Flyttet kjøkken i utleiedel.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

En del fukt i kjeller. (nesten umerkelig ved bruk av luft avfukter). Er helt sikkert sopp/råte/mugg i låve, lekestue og stabbur, da det er eldre bygninger uten varme og isolasjon.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Var mye mus ved overtakelse i 2024, men har tettet alle utvendige ventiler, og har hatt avtale med Rentokil siden 2024. Har ikke hatt, hørt eller sett mus i hoveddel, men leietaker har hørt mus på loft i utleiedel.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Initialer selger:

S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

Kjøpte eiendommen i august 2024. Har pusset opp svært mye. Har mange bilder av før/etter oppussing. Mulighet til å leie ut "leilighet" med 3/4 soverom. Har en god leietaker som ønsker å videreføre leieforholdet. (11000kr pr mnd. inkl strøm, pr d d.)

Initialer selger:
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

11.05.2026

Signert av

Sigurd Erdahl



Adresse

Almlivegen 58, 7520 HEGRA

Dato for energimerking

22.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-300825

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

185423816

Gårdsnummer

314

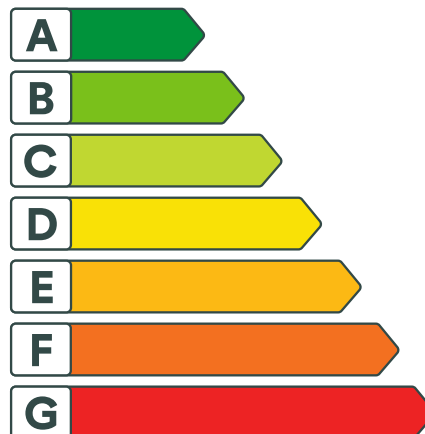
Bruksnummer

30

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

1974

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

293,0 m²

Oppvarmet bruksareal

293,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

193,01 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

216,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år

63 338 kWh



Almlivegen 58, 7520 HEGRA



Detaljering

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



Almlivegen 58, 7520 HEGRA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: 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: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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>

Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/314/30/0/0

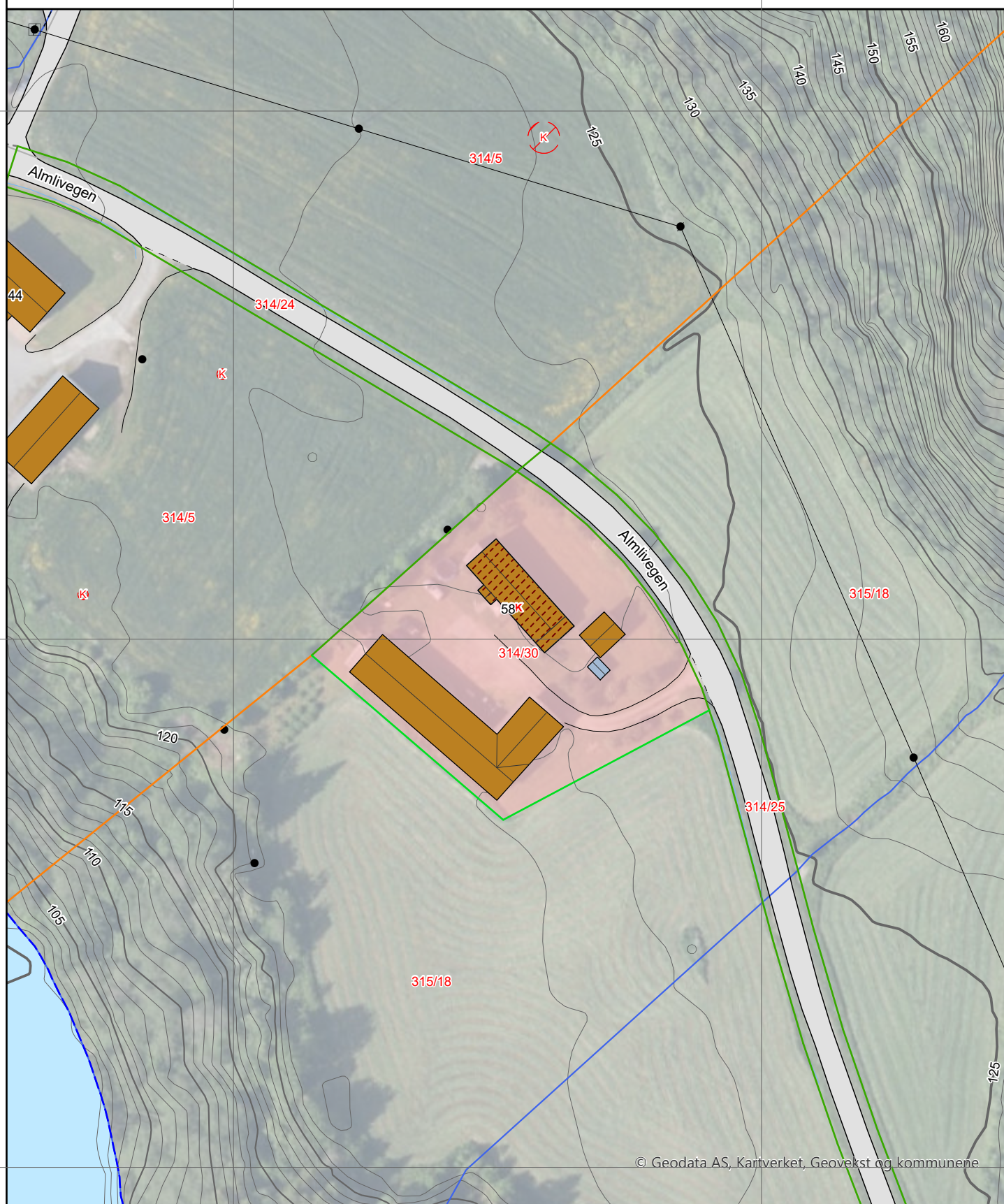
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 11.5.2026



0 25 50 m

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

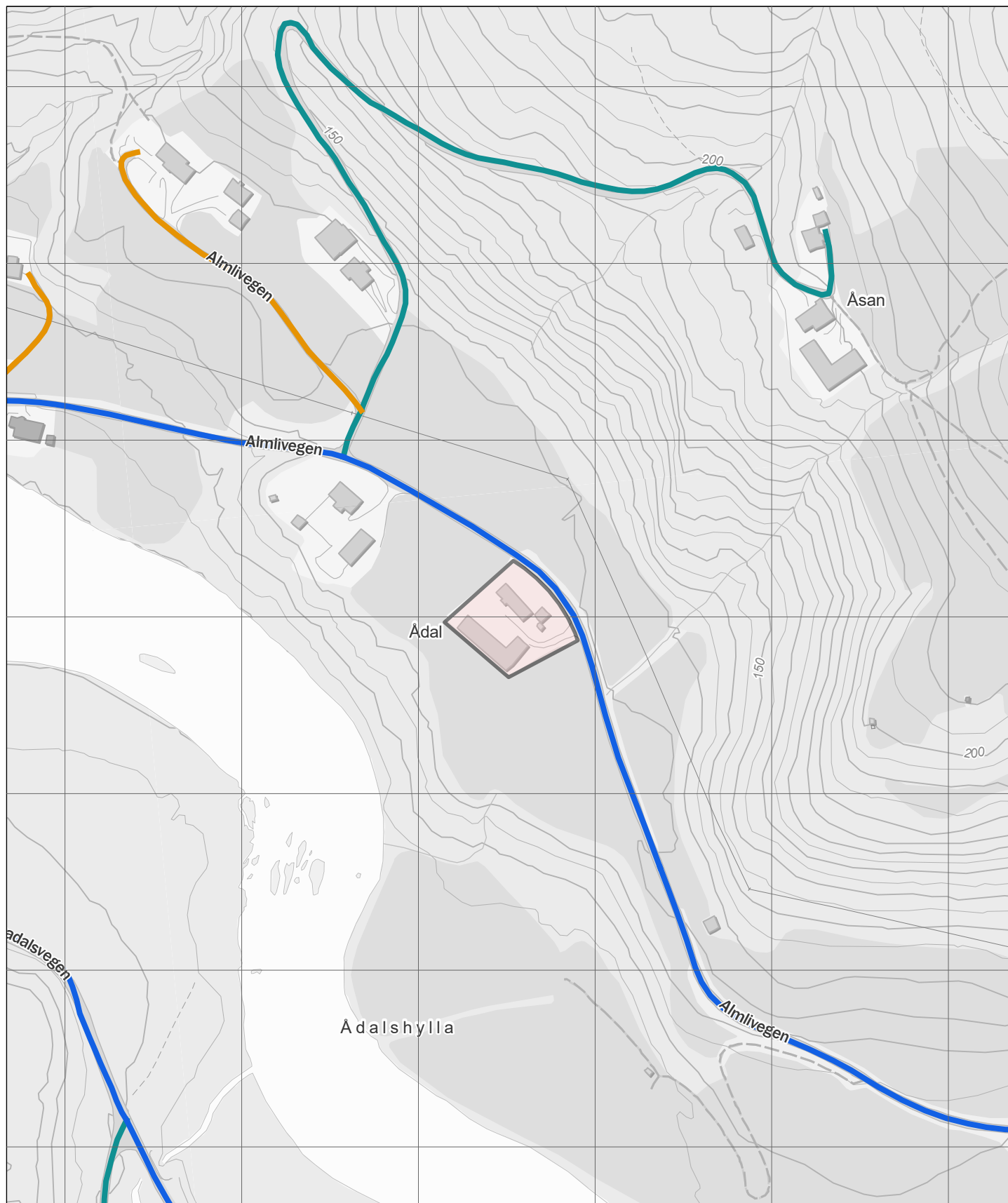
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  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



Almlivegen 58

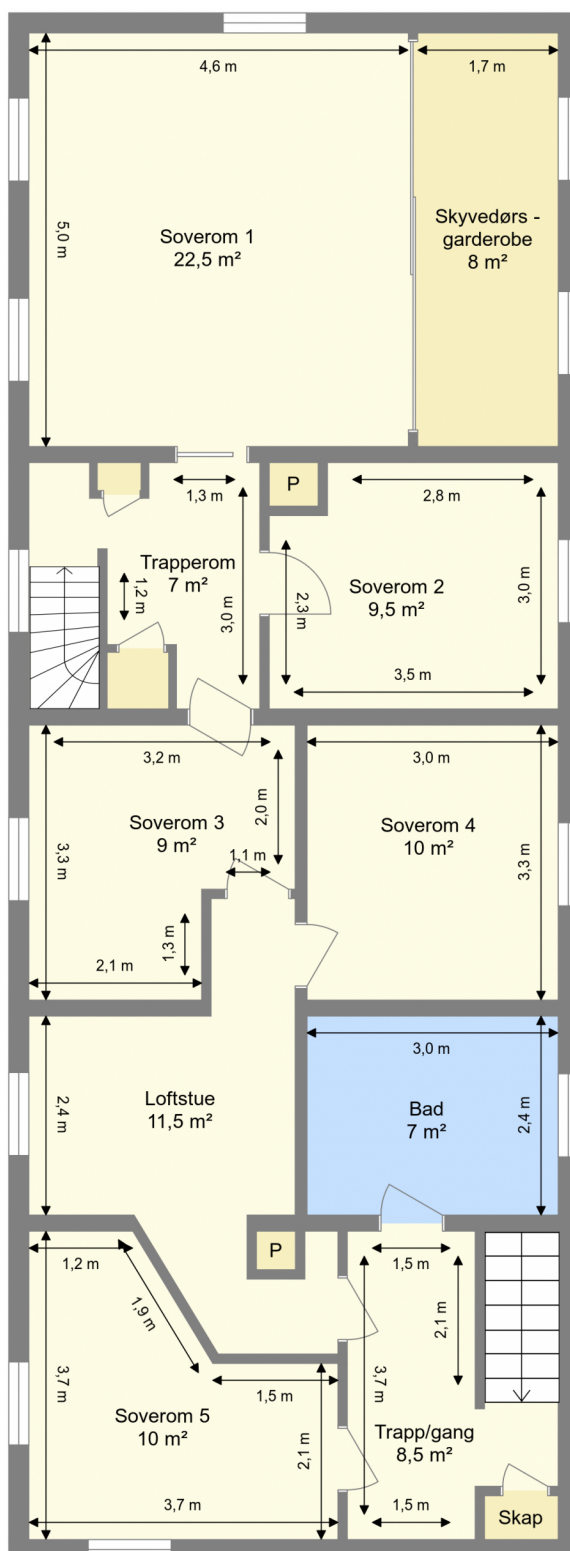
1. Etasje



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.

Almlivegen 58

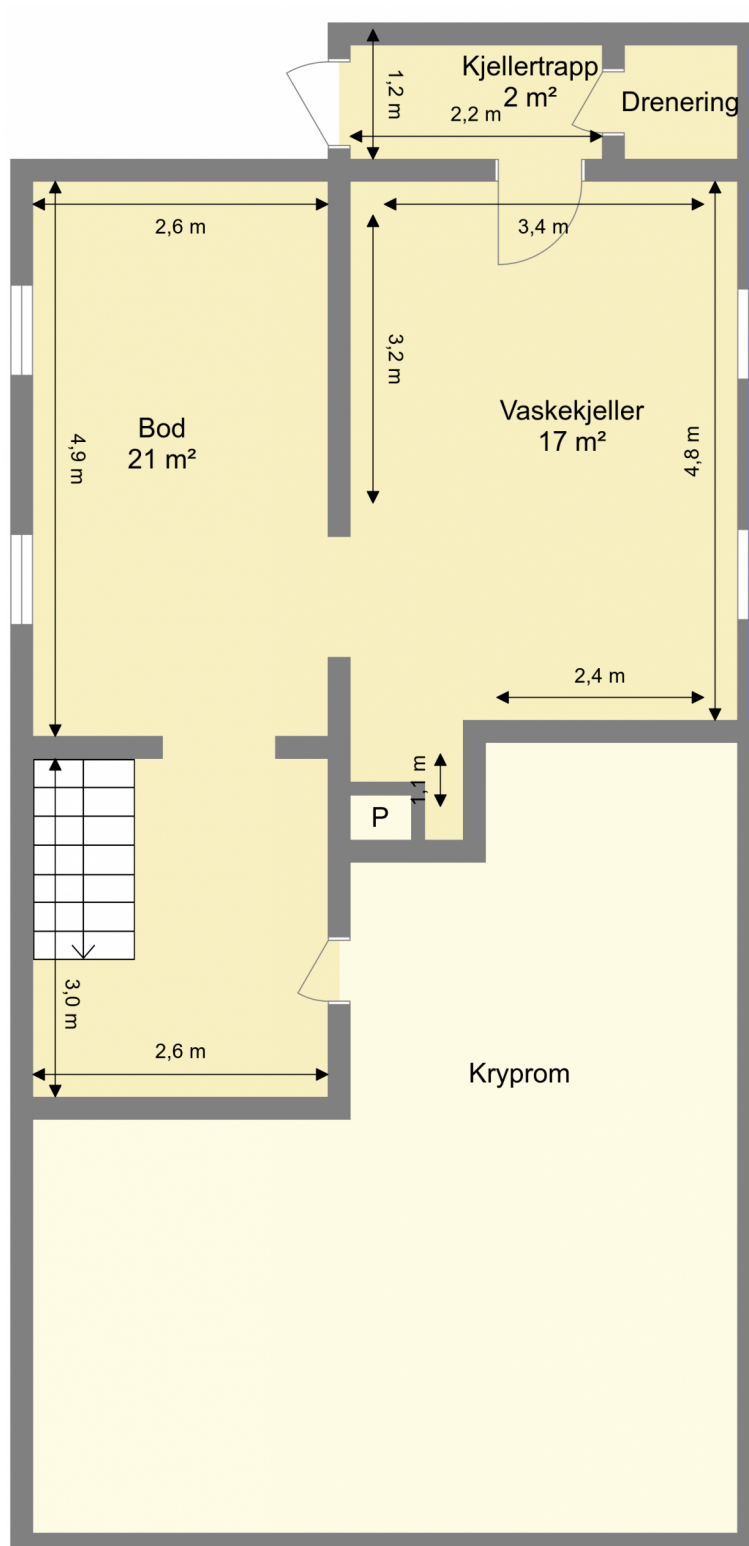
2. Etasje



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.

Almlivegen 58

Kjeller



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

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 11.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	314	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	122016918	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	185423816	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Almlivegen 58, 7520 HEGRA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Peisinnsats	Jøtul	Jøtul I 80
Kjøkken	Lukket ildsted	Dovre	Dovre 250 CB
Stue	Lukket ildsted	Jøtul	Jøtul 4

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
05.08.2024	Tilsyn	05.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet

Beskrivelse	Det skal være minst 1 godkjent slokkeapparat i hver boenhet. Pulverapparat skal inn på kontroll hvert 5. år og inn på service hvert 10. år. Skumapparat skal på service hvert 5 år. Slokkeapparat skal være på minimum 6 kilo eller 6 liter med minimumslokkeklasse 21A. Høyest mulig slokkeklasse er anbefalt, da maksimum er 55A. Alternativt kan nytt apparat anskaffes.
--------------------	---

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Røykvarsler som er eldre enn 10 år må skiftes. Røykvarslere har en levetid på ca. 8-10 år som er avhengig av produsent. Røykvarslere skal dekke minimum hver etasje, samt soner stue, kjøkken, soverom og eventuelle teknisk rom. Hvis ikke man har teknisk rom så anbefales at det monteres røykvarsler ved sikringsskap, varmtvannsberedere og vaskerom. Røykvarslere skal henge i tak og minimum 50 cm fra vegg og hjørner. Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: Kjeller. Type: Lukket ildsted. Produsent: Jøtul . Modell: Jøtul 602
Beskrivelse	Ildsteds bakplate er sprukket. Dør til ildsted er ikke mulig og lukke. Ildstedet anses som defekt. ikke i bruk. Det må monteres godkjent røykrørsinnføring ved eventuell montering av nytt ildsted.

Informasjon for bruksenhetId 122016918

BruksenhetId	122016996	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	185423832	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 122016996.			

BruksenhetId	122016995	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	185423824	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 122016995.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 11.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	314	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Almlivegen 58, 7520 HEGRA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 402,88 kr
Feiing	1 111,00 kr
Vann	4 427,12 kr
Sum	10 941,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Fast Avg Gr 1	15%	1 stk	3158.00	1/1	0 %	3 158,00 kr	1 579,00 kr
Kloakk Fast Avg Gr 1	15%	1 stk	3753.00	1/1	0 %	3 753,00 kr	1 876,50 kr
Forventet forbruk Vann i år	15%	135 m3	17.65	1/1	0 %	2 383,09 kr	1 191,54 kr
Forbruk Vann	15%	68 m3	16.79	1/1	0 %	1 141,72 kr	1 141,72 kr
Forskudd Vann forrige år	15%	-22.5 m3	16.79	1/1	0 %	-377,77 kr	-377,77 kr
Forventet forbruk Kloakk i år	15%	135 m3	25.00	1/1	0 %	3 375,13 kr	1 687,57 kr
Forbruk Kloakk	15%	68 m3	23.92	1/1	0 %	1 626,56 kr	1 626,56 kr
Forskudd Kloakk forrige år	15%	-22.5 m3	23.92	1/1	0 %	-538,20 kr	-538,20 kr
Forbruk Vann	25%	68 m3	18.25	1/1	0 %	1 241,00 kr	1 241,00 kr
Forskudd Vann forrige år	25%	-22.5 m3	18.25	1/1	0 %	-410,63 kr	-410,63 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Kloakk	25%	68 m3	26.00	1/1	0 %	1 768,00 kr	1 768,00 kr
Forskudd Kloakk forrige år	25%	-22.5 m3	26.00	1/1	0 %	-585,00 kr	-585,00 kr
Feiing hvert 2. år	0%	2 stk	684.00	1/1	0 %	1 368,00 kr	684,00 kr
					Sum	17 902,90 kr	10 884,29 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5035	314	30	0	0

Adresse	Eier
Almlivegen 58, 7520 HEGRA	Erdahl Sigurd

Type renovasjonsordning

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

Årsgebyr renovasjon: kr. 5405,-

Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 11.05.2026: kr. 0,-

Kommentar:

Dato: 11.05.2026

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon



Stjørdal kommune

Ledningskart

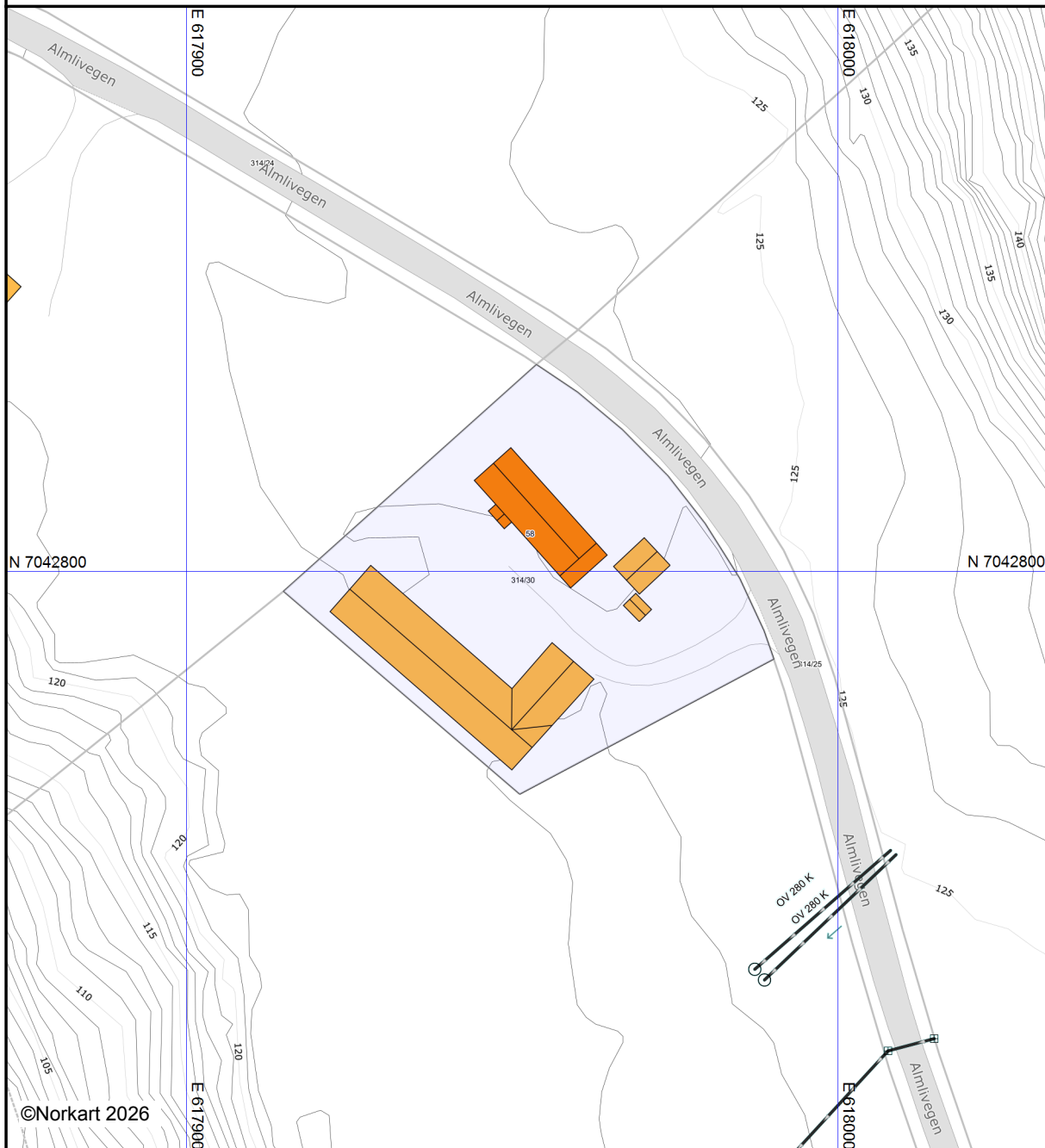
Eiendom: 314/30
Adresse: Almlivegen 58
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



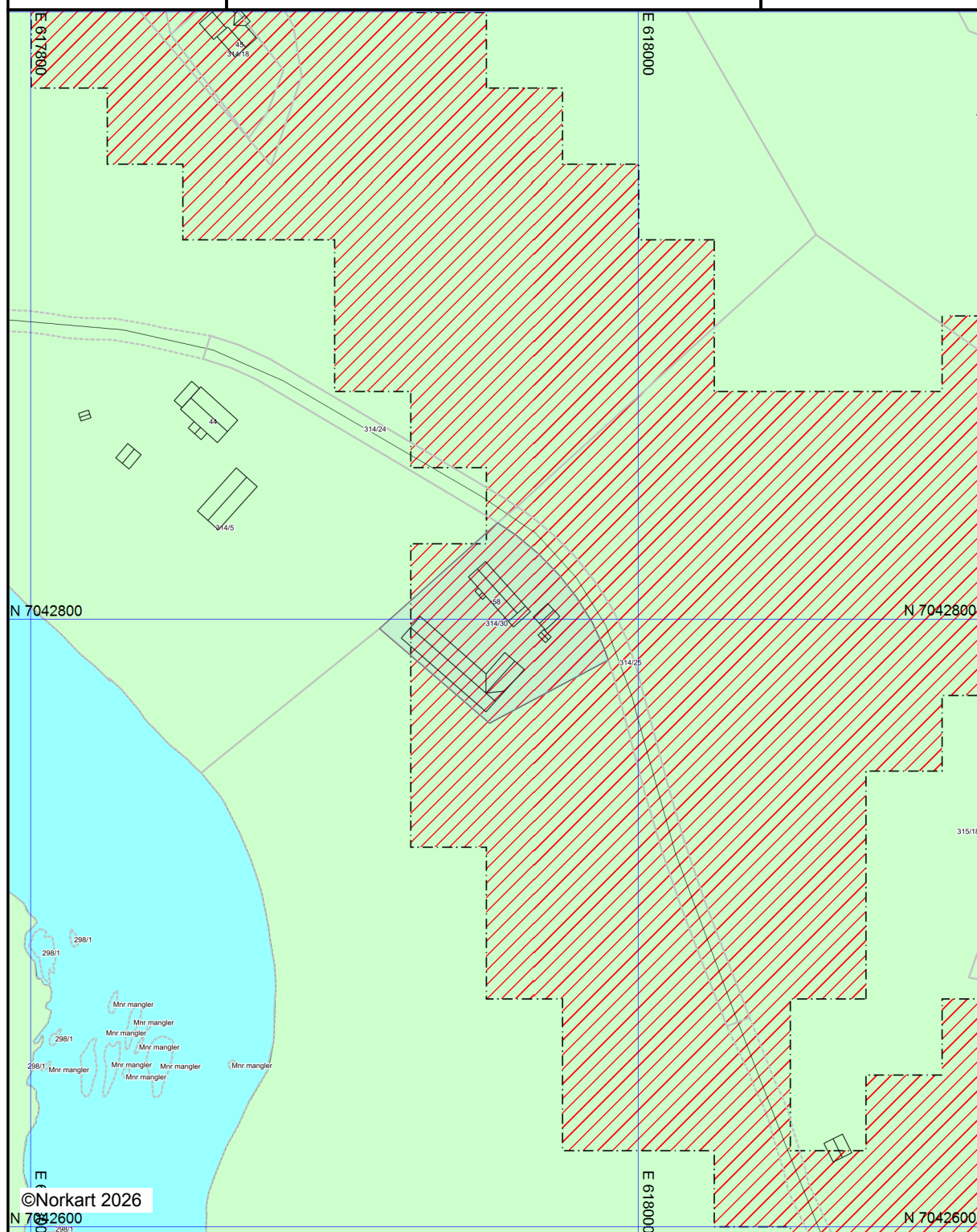
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 314/30
Adresse: Almlivegen 58
Utskriftsdato: 11.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - eksisterende
-  Naturområde vann - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - eksisterende
-  Adkomstveg - eksisterende

1998 Nye vinduer i 2. etg stuebygningen med modell av de gamle. Alle vinduer er koblet og laget av firma Leintrøstjørdal

1993 Restaurert leilighetstre del fjerde etg og oppmuring av ny pøse

2007 Stålrør satt inn i pipe øst.

2000 Gjennom alle tider har kommunevegen gått gjennom gårdstunet, nå ble den flyttet ut av gårdsplassen.

Restaurering 2. etg vest

2008 Bredbånd Altibox fiber og koblet til begge leilighetene.

2009 Nytt kjøkken og bad vest.

2010 Innlagt kommunalt vann

211 Oljebær (tjærebrun) og vindusmaling av stuebygning og maling trenderødt nedre del av driftsbygning - utført av malerfirma Fossum

Ifølge Gjensidig forsikring har stuebygningen et bruttoareal på 292 m²

Bygningen har til sammen 6 soverom.

Uthus driftsbygning

Taket på bygningen er Hellberg stein

Fra 2007 - 2009 ble fjøs - melkebu - stall og

redskapsbu omgjort til rom for bildekunst GALLERI QA

Et av rommene er gulvet lagt med skifer fra

et gammelt stabbur. Et av rommene har godt

isolert gulv.

Ådal Østre - Almlivegen 58 - 7520 Hegra
Gnr. 314 bnr. 30

Første brøker av gården ca 1740 ifg. Stjørdalboka
Ved siden av gården stod en middelalder-kirke
muligens før Svartedauden 1346.

2016 ble det reist en orienteringstavle om
Ådal kirke. Hegra historielag hadde innvelse
av tavlen, med gudstjeneste og foredrag
om middelalder-kirken av tidligere ordfører
Alf Daniel Moen.

Gården Ådal Østre ble kjøpt av Meråker bruk
1920 og har vært i familiens eie siden.

Gårdstunet har en størrelse på 2.7 da og
består av stuebygning, driftsbygning, stabbur
og en lekestue.

Fra 1974 ble stuebygningen heist opp og en
murside ble støpt under, det ble gravd en kjeller
under vestre del, og murt opp med tre rom.

Hele huset ble isolert utvendig med ny panel og
nye vinduer ble satt inn i første etage, med
modull av de gamle. Ny pipe ble murt opp i vest.

Påbygg øst med inngangsparti

1980 Flytting av stabbur - Lekestue ble satt opp.

1996 Nytt tak i metall på stuebygning

2007 Nytt tak i metall på stabbur

Første åpning av GALLERI QA sommerutstilling
var juni 2009 og siden hver sommer frem
til 2022.

Utstillingen åpnet alltid med en liten
konsept med div. utøvere.

Låven har snekkerverksted med høvelbenk,
sirkelsag på stålbenk, kapp og gjørsag, dicibenk og
sparkeskive for keramikk.

Skulle det være ønskelig, kan det leies et jordstykke
for dyrking poteter og grønnsaker.

Likeså kan det gies tillatelse til eget bruk
for hugging av ved.