Stjørdal kommune
TEKNISK KONTOR

7501 Stjørdal, den 20.des.1982
Boks 128
Telefon 94 211

Vår referanse: 4586/82. GJK/gd. A.503.F.

Tidl. referanse:

Saksbehandler: Kjeldstad

Vidar Husbyaune,
7500 Stjørdal

Bygningssjefsak nr.: 508/82.

BRUKSTILLATELSE.

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

Aune, gnr. 101 bnr. 6.

Byggemeldingen innkommet til bygningsrådet: 19.mars 1981

Bygningskontrollen har anmerket følgende arbeid som ikke er fullført:

1. Utvendig planering
2. Taknedløp tilkobles avløp.
3. Badstue og hobbyrom er uferdig

Det forutsettes at alle arbeider fullføres etter de godkjente planer innen: 1/12-83.

Spesielle vilkår:

Eieren plikter for egen regning å knytte kloakkanlegget til et eventuelt framtidig fellesanlegg, samt delta i fellesutgiftene med dette.

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

Per Tagseth

Stjørdal kommune
TEKNISK KONTOR

7501 Stjørdal, den 5.november 1985.
Boks 128
Telefon 94211

A 511.5
OS/gd

Vidar Husbyaune,
Remyrvegen,
7500 Stjørdal.

Bygningssjefsak nr. 486/85.

BYGGEANMELDELSE FOR OPPFØRING AV GARASJE PÅ EIENDOMMEN AUNE, GNR. 101/6.

Brutto grunnflate 50 m2.

Kommentarer:
Bygget oppføres som garasje og uthus for generasjonsboligen og plasseres som skissert på sit.riss ved anmeldelse av bolighuset.

Vedtak:
Byggeanmeldelsen approberes.
Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter.

Det forutsettes at garasjebygget oppføres med minst 4 m avstand til bolighuset og med maks grunnflate ikke over 50 m2.

Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjen må i sin helhet oppføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 38:3 av 22.7.83.

Byggherren er ansvarlig for at arbeidet utføres fagmessig og i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Gebyr bes innbetalt før arbeidet blir satt igang.

Vilkårene for godkjennelsen kan innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt påklages til bygningsrådet.

For

Steinar Risberg

Odd Skårdalsmo

STJØRDAL KOMMUNE

Etat teknisk drift

Besøksadresse
Kjøpmannsgt. 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

Vidar Husbyaune
Remyrv 103

7500 STJØRDAL

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	GJK/08/1581-2/GE 101/0156 Bes oppgitt ved henvendelse.	06.05.2008

SVAR PÅ BYGGEMELDING - 101/156 REMYRV 103 - TILBYGG BOLIG

Saken er behandlet som saksnr. 327/08 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite Plan.

Byggesakskontoret mottok den 14.04.2008 melding om oppføring av Tilbygg på eiendommen gnr/bnr 101/156.

Bebygd areal: 43m²
Bruksareal BRA: 40m²

Meldingen er gjennomgått og kontrollert i henhold til gjeldende lover og forskrifter for det aktuelle området. Det foreligger tillatelse fra eier av eiendommen gnr. 101 bnr. 6 til å oppføre tilbygg inntil 2.5m fra felles nabogrense. 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

Steinar Risberg
overingeniør

Gunnar Jarle Kjeldstad
avdelingsingeniør

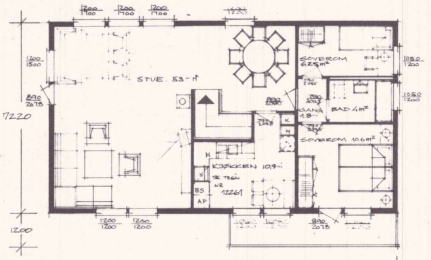
Saksbehandler: Gunnar Jarle Kjeldstad Tlf.: 74 83 39 05

Stjørdal 09. april 2008

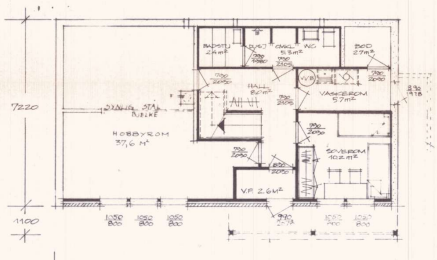
Det gis herved tillatelse til at nordre del av tilbygg på eiendommen Gr.nr. 101 br nr. 156, kan oppføres inntil 2,5 meter fra nabogrense til eiendommen 101/6. Eier Johan Husbyaune.

Sted Stjørdal den 10/4-08 underskrift Johan Husbyaune

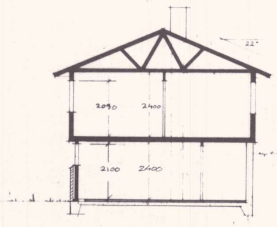
Johan Husbyaune



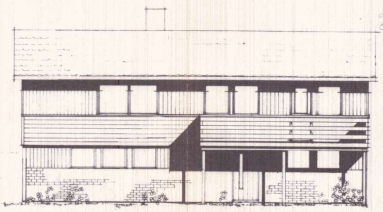
PLAN 1 ETASJE



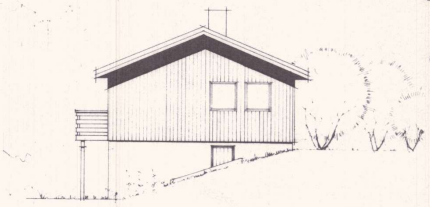
PLAN UNDEREtasje



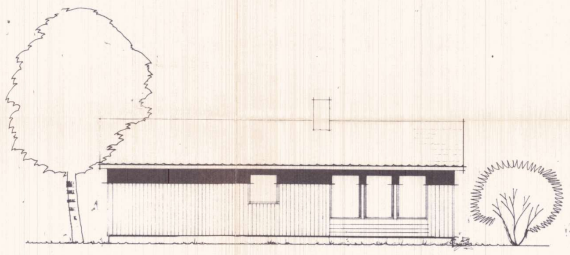
SNITT



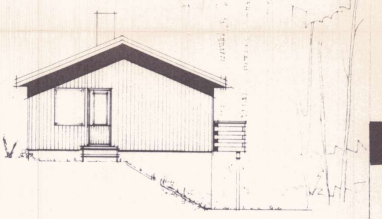
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

REV.	AV: ENDRINGER	DATO 29/10-82
REV.	DIV. ENDRINGER	K.K. 29/10-82
REV.	DIV!	DAT. 25.82
	REVIDERT ETTER VAREBEIL	TW 15 2 81
	REVISJON/ENDRING	SIGN DATO

HUSBANK REG. NR. 021—77

BLOCK 16 81

KUNDETILPASSET

VIDAR HUSEYAUNE

" AUNE "

Block Watne

G. Block Watne a/s

Block Watne Hus a/s

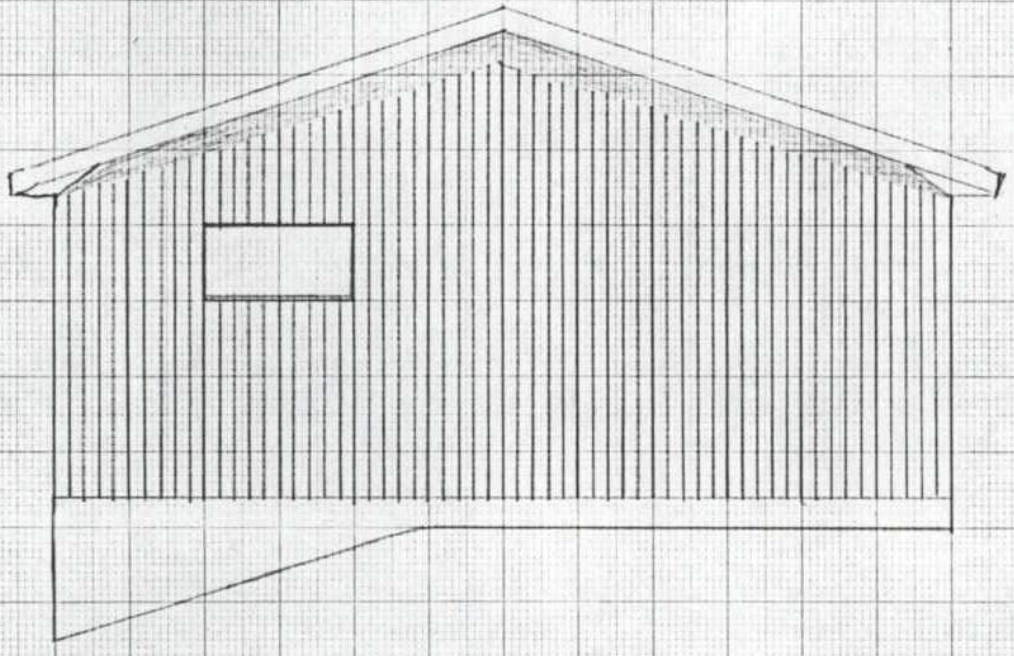
TEGN. JSM

TEGN NR 20302 ~~L19200~~

PROSJ. NR

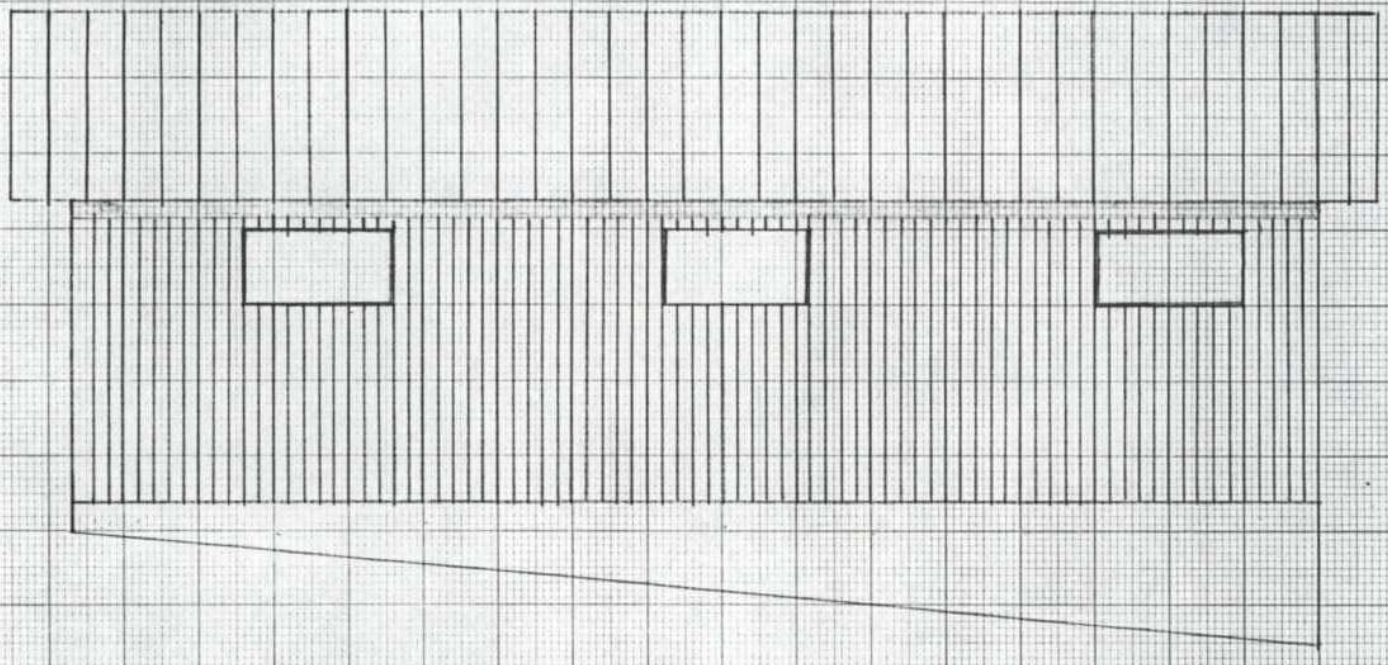
UNDERLAGSTEGNING 2/8333

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



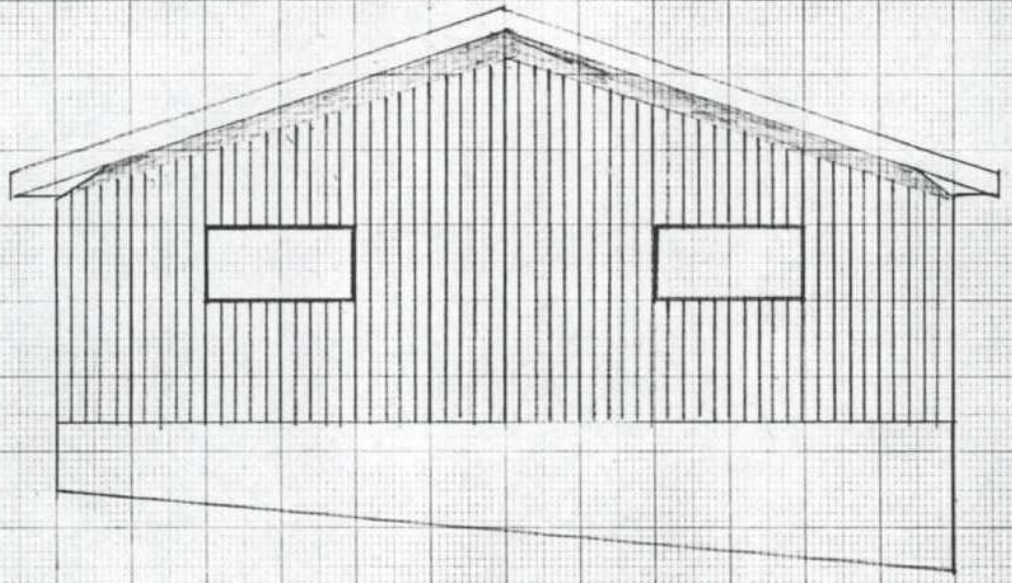
FASADE MOT VEST

A4

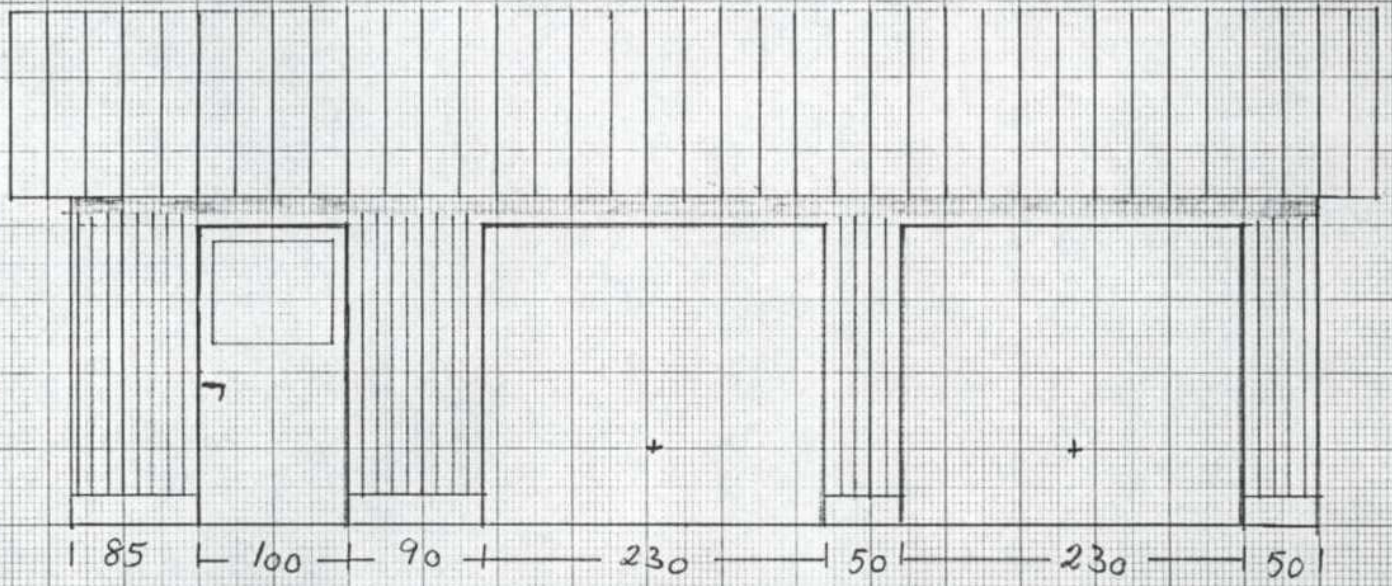


FASADE MOT NORD.

A4

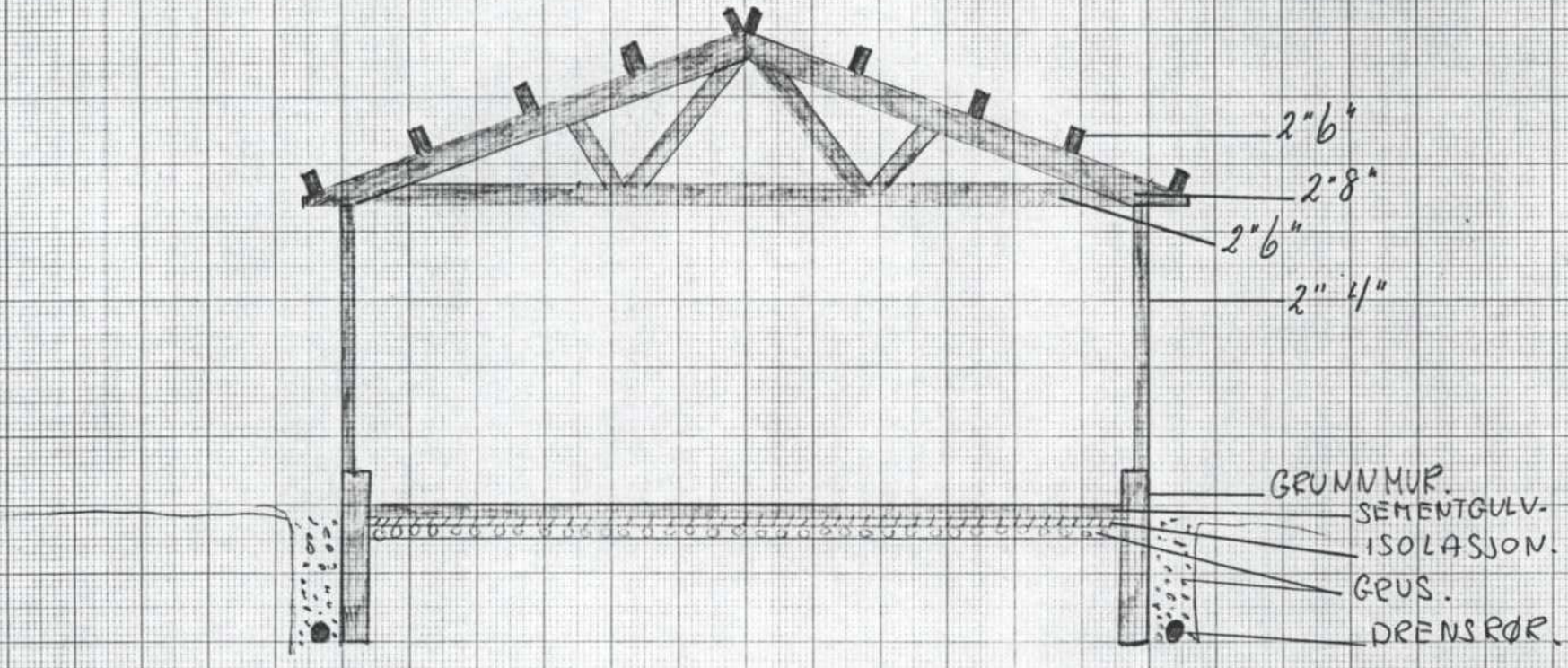


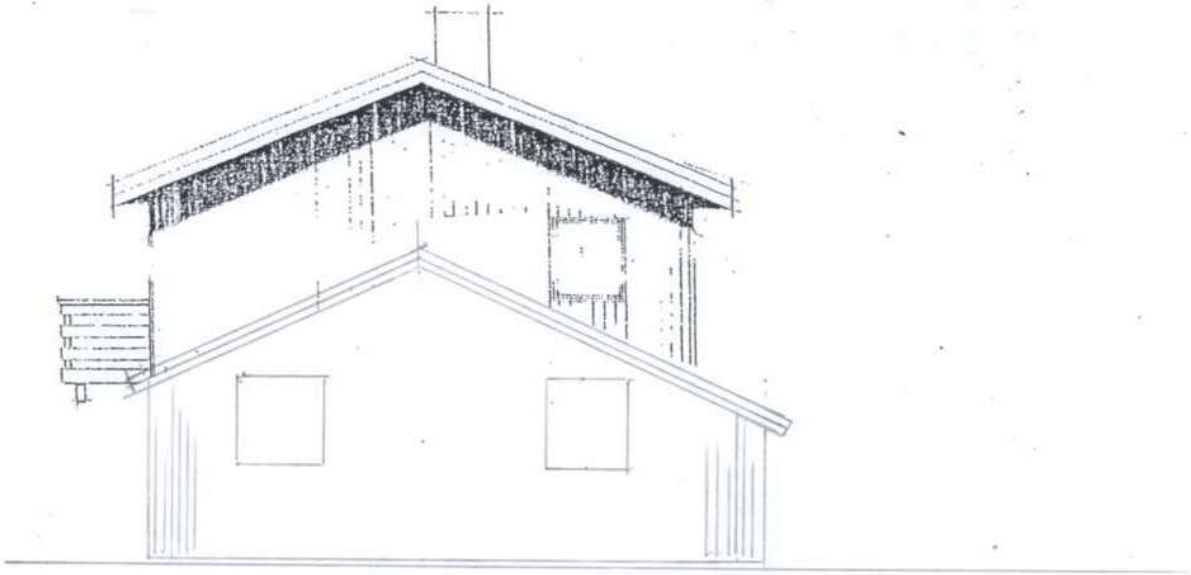
FASADE MOT ØST.



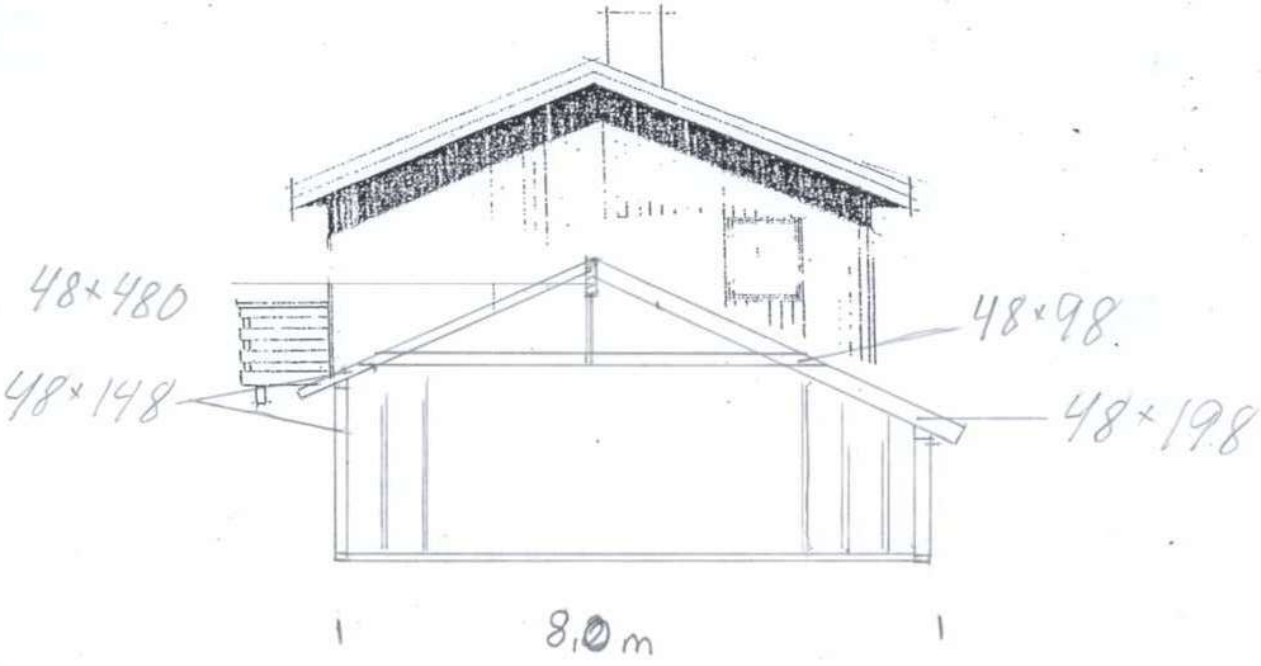
FASADE MOT SØR

A4

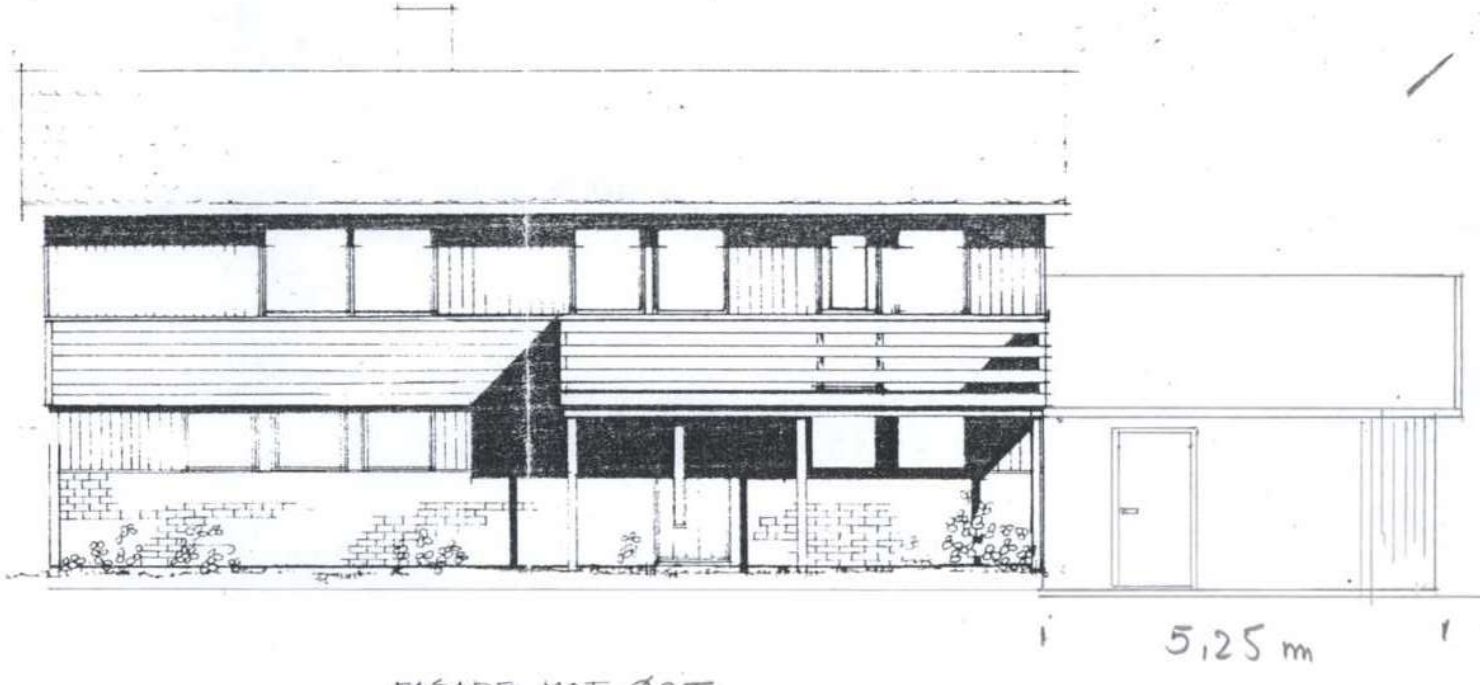

2"6"
2"8"
2"6"
2" 4"
GRUNNMUR.
SEMENTGULV.
ISOLASJON.
GRUS.
DRENSRØR.



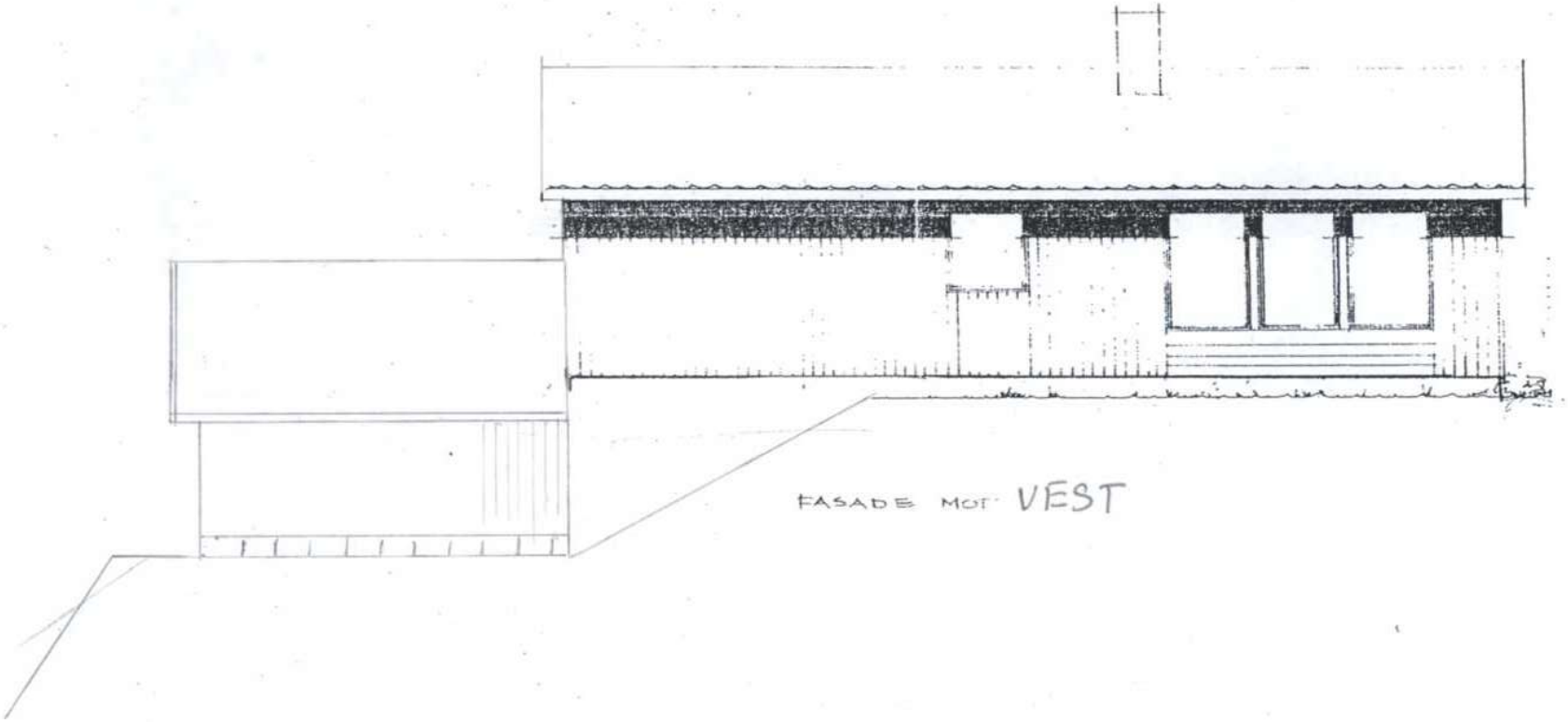
FASADE MOT NORD



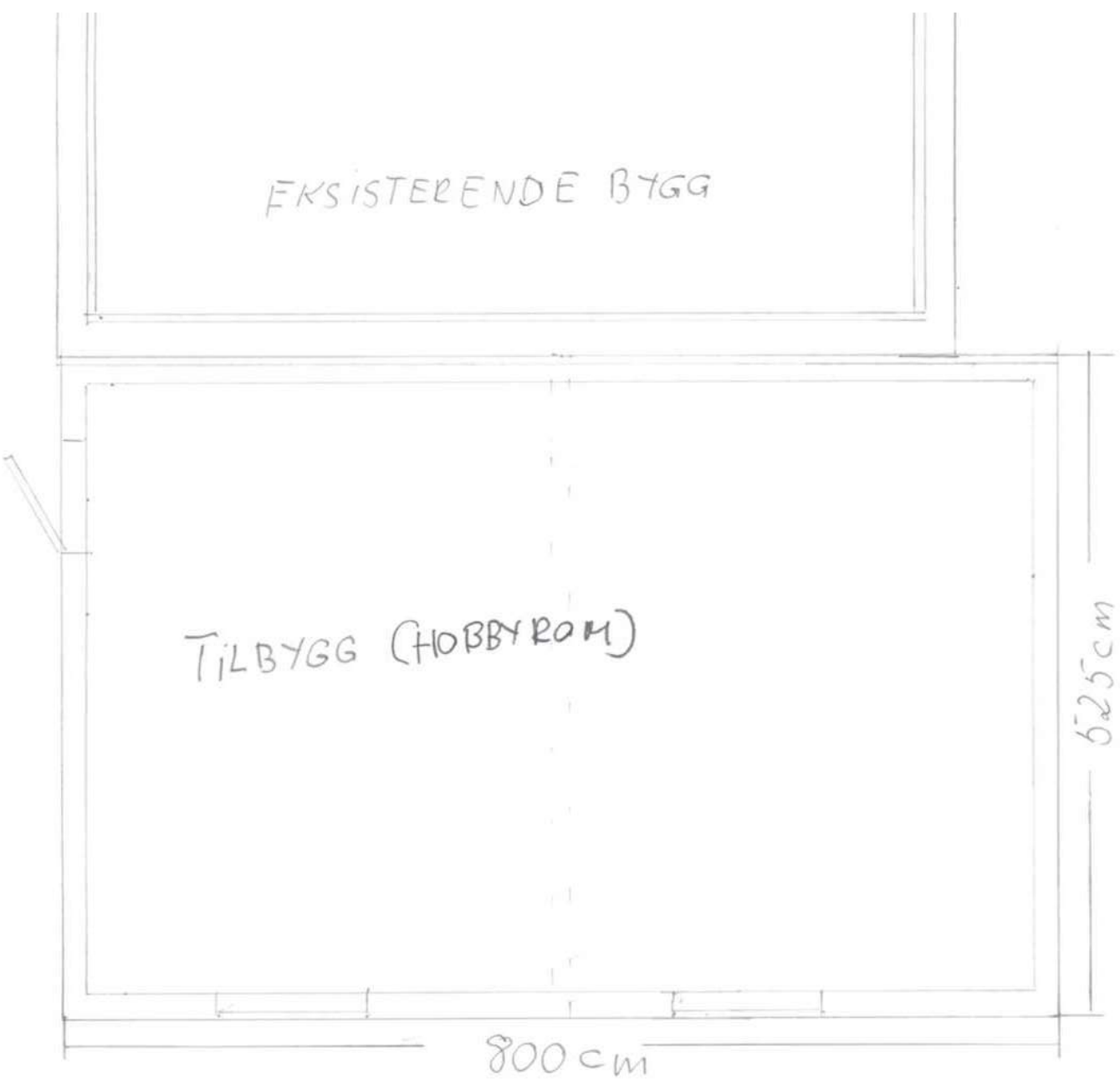
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST


EKSISTERENDE BYGG
TILBYGG (HOBBYROM)
625cm
800cm

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Stjørdal	Oppdragsnr.	83260182
Addresse	Remyrvegen 103		
Postnr.	7506	Sted	STJØRDAL
Selgers navn	Vidar Husbyaune		

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?

1982

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

44 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Nye veggplater, innredning og sanitærutstyr elktrikker fossekallen elektro

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt nye plater på vegger

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

FOSSEKALLEN ELEKTRO

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:

Nytt lys og stikkontakt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

Vann/Avløp/Rør

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

☑ 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:

Nytt opplegg på baderom

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sønn som er rørlegger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

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

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

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

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:

Bad tidligere omtaltNytt sikringsskap og el bil øader ca 2019 Elektrikkerfirma Wintetvoll

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektrikkerfitma Wintetvoll

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?:

El tilsynet ca 10 år siden

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Alt utbedrey av Wintetvoll

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny garasje og snekkerbod sammenbygget med terrasse _ terrasser oppføry rett ettet innflytting

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

☐ 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ 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:

Elektrisk

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Snekring

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Wintervoll

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

Beskrivelse:

Bolig garssje og snekketbod

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Reguletingsplan til bolig rundt eiendommen

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

Beskrivelse:

Innredet råbygget

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.10.2026

Signert av *Vidar Husbyaune*

Initialer selger:
V H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Remyrvegen 103, 7506 STJØRDAL**	
Dato for energimerking **23.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373199**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **185357910**
Gårdsnummer **101**	Bruksnummer **156**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **237,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **175,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **208,65**

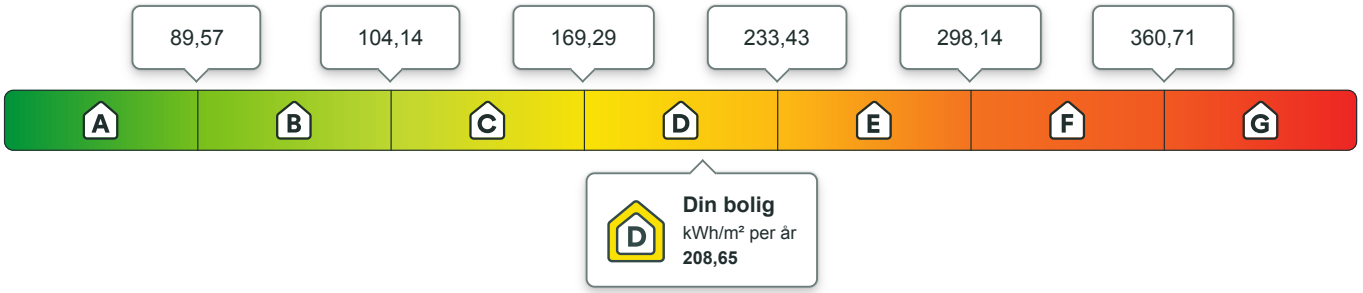
Remyrvegen 103, 7506 STJØRDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
44 396,16	**235,88**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Remyrvegen 103, 7506 STJØRDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Remyrvegen 103, 7506 STJØRDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: 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 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

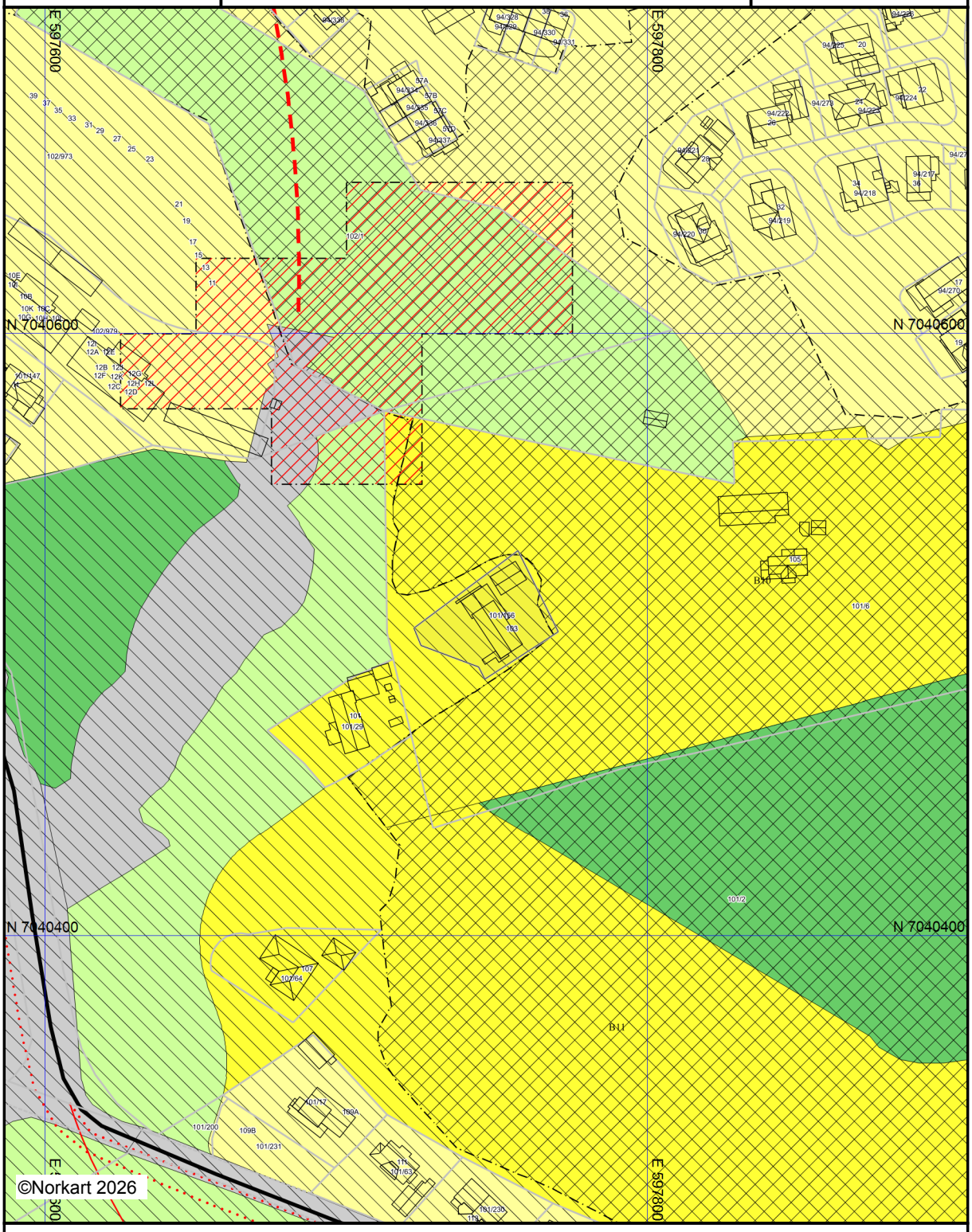
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/156
Adresse: Remyrvegen 103
Utskriftsdato: 16.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

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



Remyrvegen 103

Nabolaget Husbymarka - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Husbyåsen Linje 90	3 min 0.2 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	8 min 3.7 km
Trondheim Værnes	13 min

Skoler

Fosslia skole (1-7 kl.) 434 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Fagerhaug International School (1-10 ... 126 elever, 10 klasser	20 min 1.9 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 82 elever, 7 klasser	20 min 1.9 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	4 min 2.1 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	6 min 3 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	5 min 2.5 km
Aglo videregående skole 8 klasser	16 min 11.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

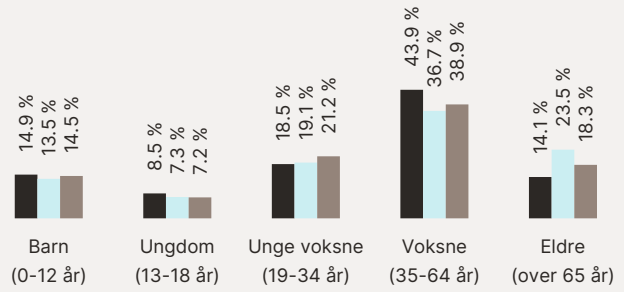
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Husbyåsen barnehage (0-5 år) 57 barn	5 min 0.5 km
Taraxacum barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min 1 km
Geitspranget naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	17 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	5 min 2.3 km
Coop Extra Stjørdal	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

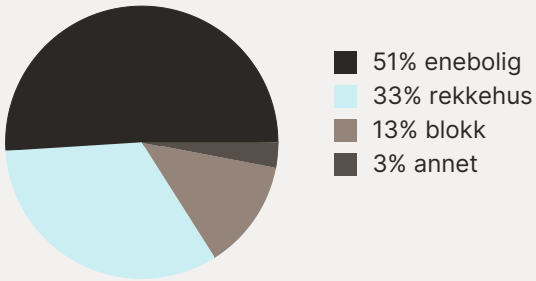
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

Remyra stadion Ballspill, fotball	16 min 1 km
Fosslia skole Aktivitetshall, ballspill	15 min 1.4 km
Feel24 Stjørdal	7 min
3T- Stjørdal	7 min

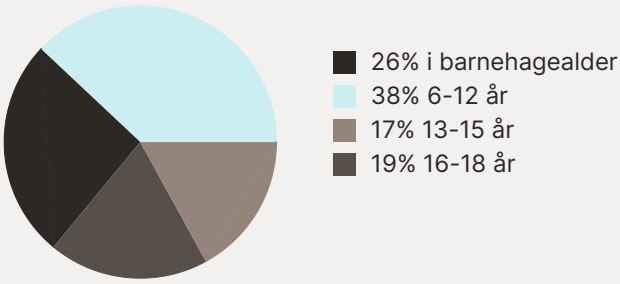
Boligmasse



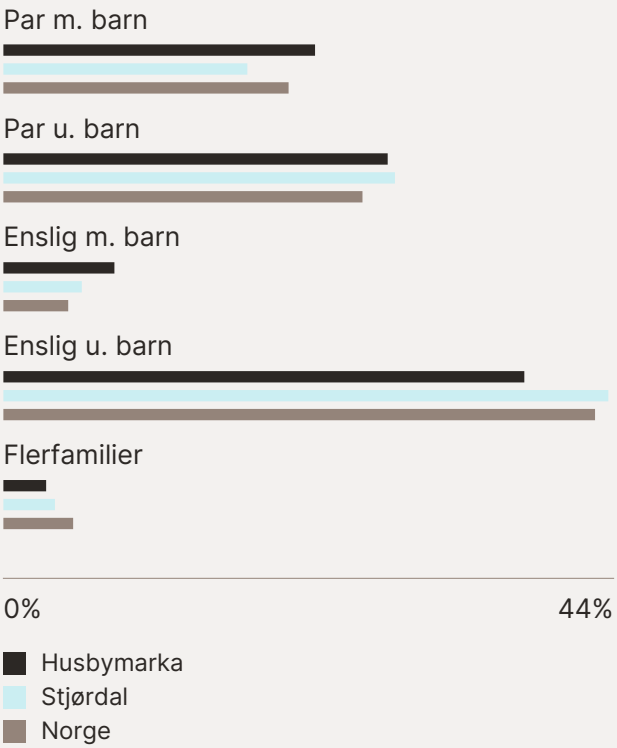
Varer/Tjenester

Domus Kjøpesenter Stjørdal	7 min
Apotek 1 Stjørdal	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

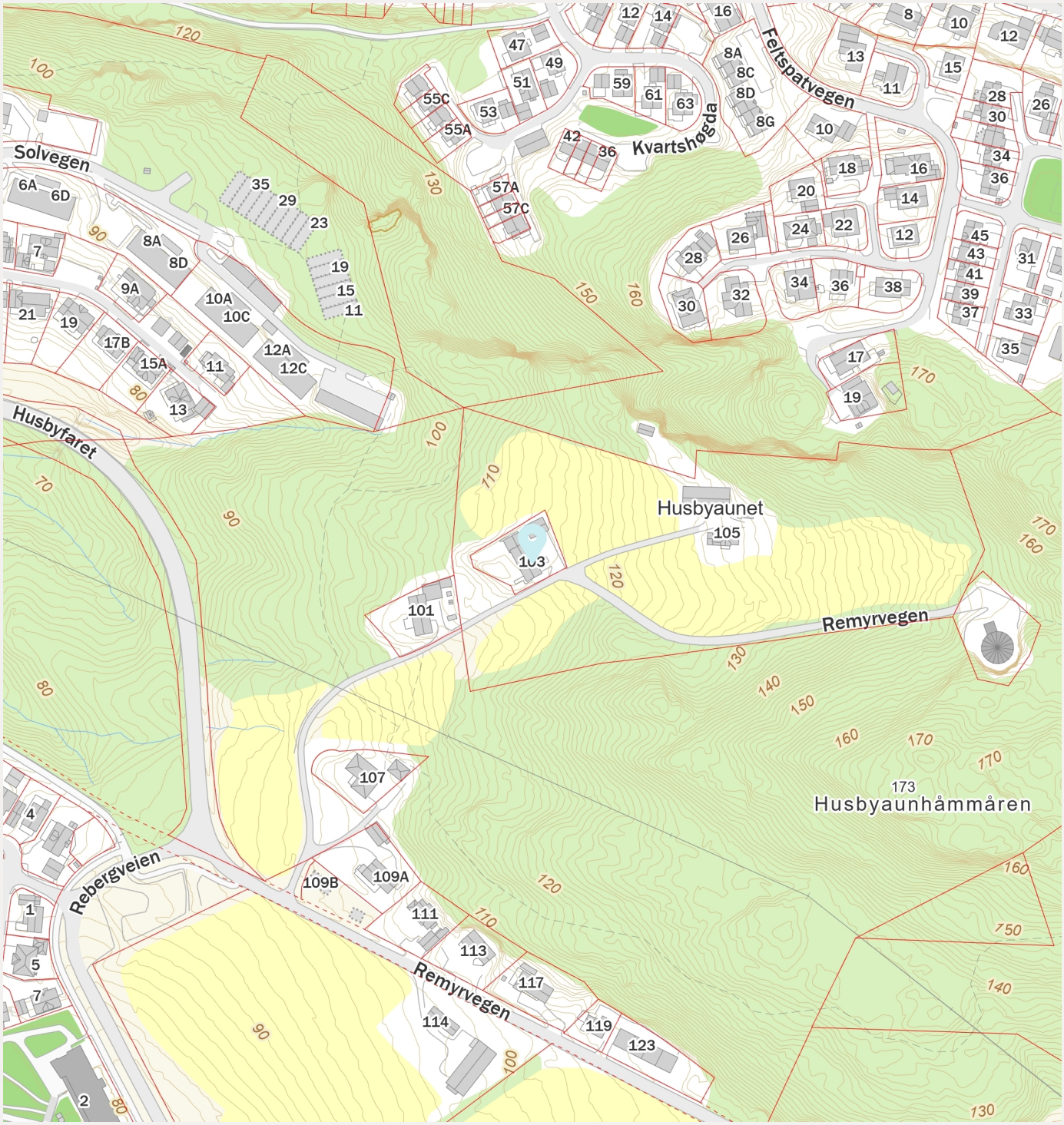


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

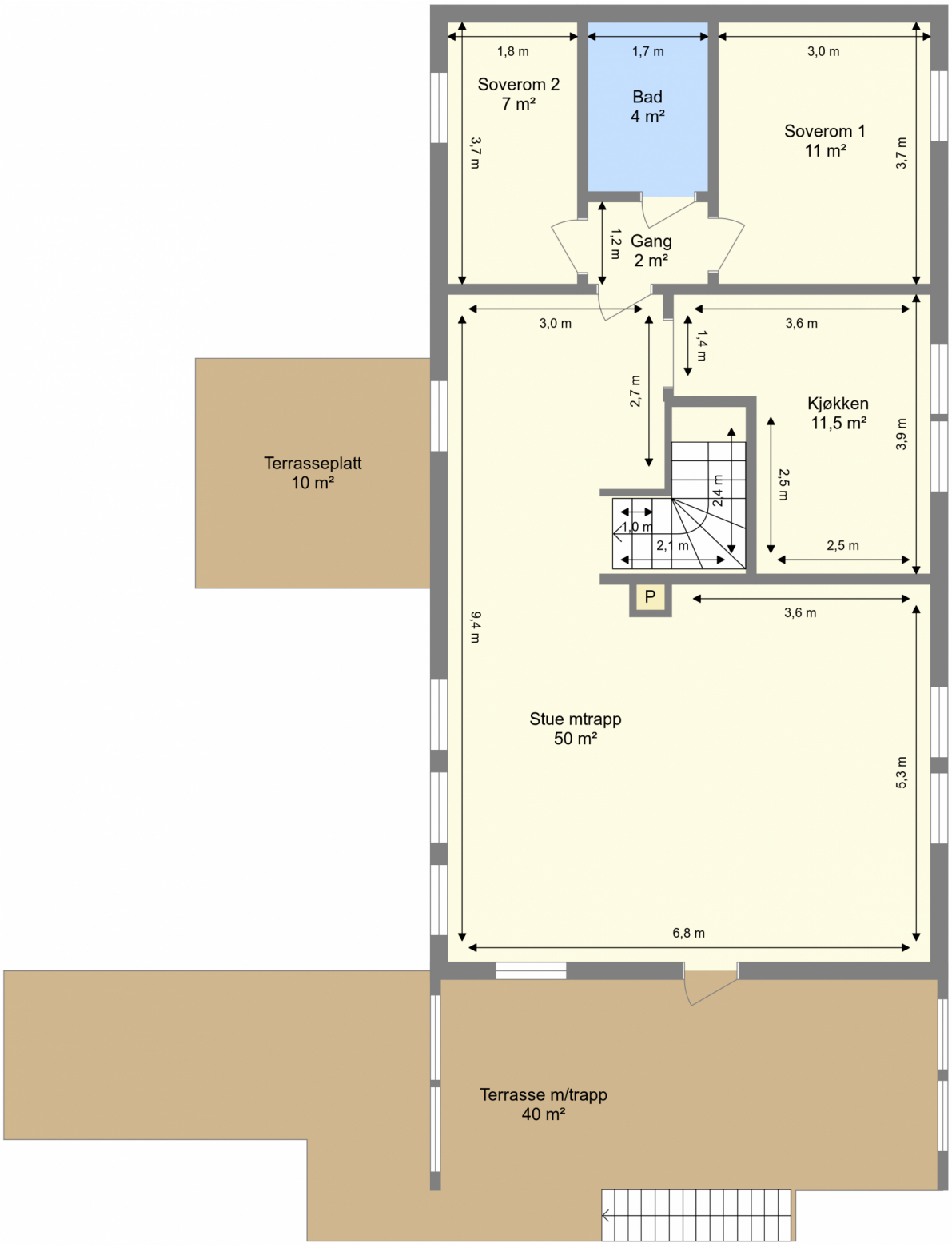




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Remyrvegen 103

1. etasje.

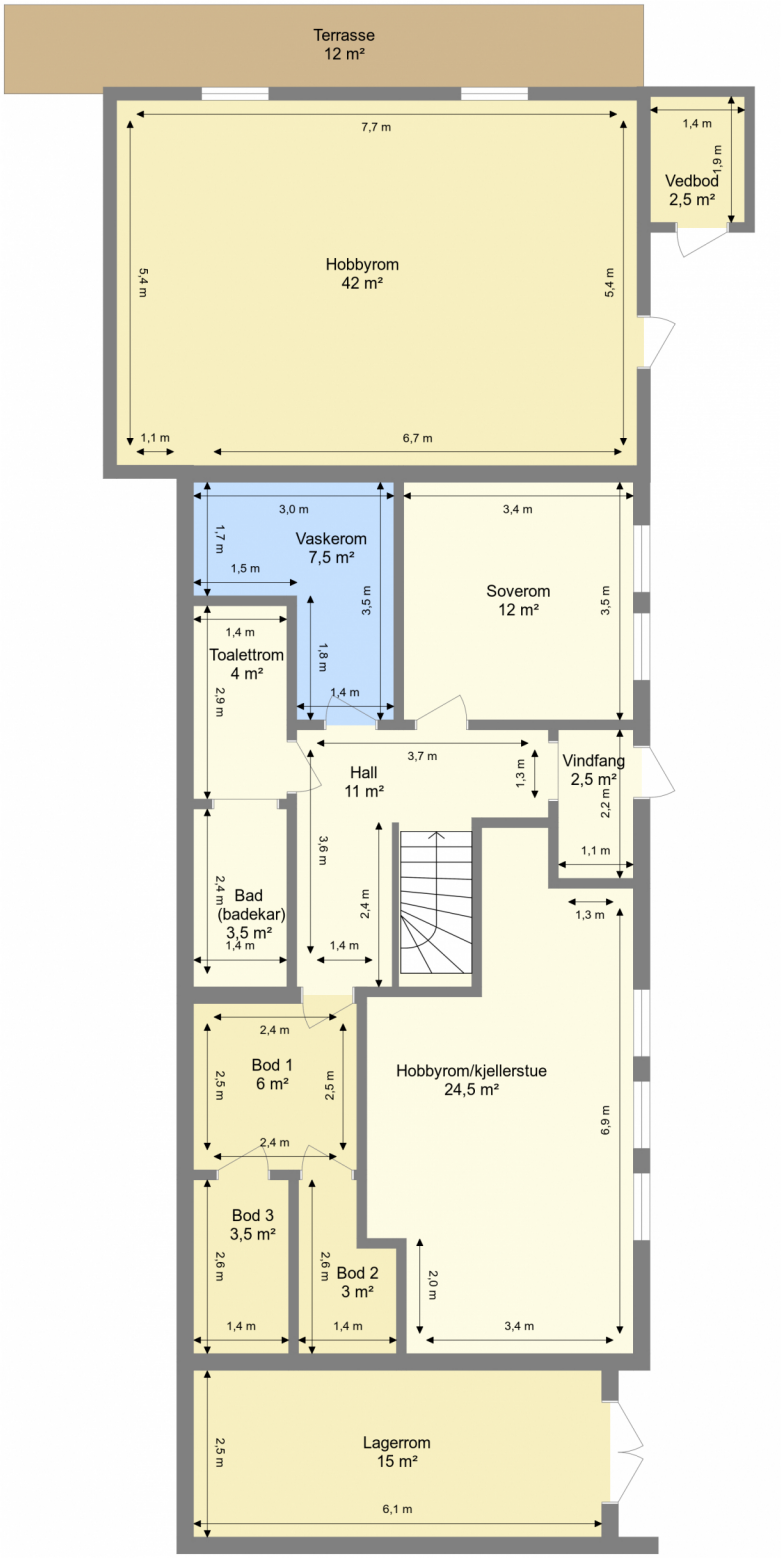


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

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

Remyrvegen 103

Underetasje



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.

Remyrvegen 103
7506 STJØRDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1982
Enebolig BRA:	237 m^2
Enebolig BRA-i:	175 m^2
Sum alle bygg BRA:	289 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	175 m^2
Rapportdato:	23.10.2026 (Gyldig til 23.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	24	17	1	2

Nils Kringen
Takstingeniør.
Takst Forum Trøndelag AS
nils.kringen@takst-forum.no
91337318

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 TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke kan bekreftes fullt ut, og det anbefales en kontroll utført av autorisert elektriker for å avklare eventuelle skjulte avvik.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Vaskerom - Fallforhold	- bruksvann ledes ikke til sluk (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	- fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Rom under terreng	- det registreres en oppbygging som avviker fra anbefalte løsninger (TG 2)
Terrengforhold	- tG: 2 settes grunnet helning på gårdsplass. (TG 2)
Vinduer og dører	- isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2)
Balkong, terrasse, platting: Terrasse med overbygd tak.	- tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- observert spor etter skadedyr (TG 2)
Taktekking	- mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2)
Innvendig trapp	- knirk i større deler av trappen (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder	- berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmesentral	- varmepumpen har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Overflater	- flis på gulv er med noe kanting (individuelle høydeforskjeller) (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad underetasje - Fallforhold	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2)
Våtrom: Bad underetasje - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad 1. etasje - Fallforhold	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2)

Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	
Våtrom: Bad 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**21.10.2026**	Rapportdato:	**23.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Vidar Husbyaune.**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Egenerklæring er mottatt og gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nils Kringen**	Telefon:	**91337318**
Firma:	**Takst Forum Trøndelag AS**	Epost:	**nils.kringen@takst-forum.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring**		

Informasjon om boligen

Adresse:	**Remyrvegen 103, 7506 Stjørdal**		
Kommunenr: **5035**	Gårdsnr: **101**	Bruksnr: **156**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1982**
Boligtype:	**Enebolig**		

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i en etasje over undertasje/støpt plate på grunn. Grunnmurer av lettklinkerstein. Veggkonstruksjon av tre med utvendig stående kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med yttertekking profilerte metallplater. Etasjeskiller av trebjelkelag og vinduer med 2 - og 3-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Tilbygg hobbyrom.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	237	175	62	0	62
Garasje	52	0	52	0	0
Totalt m²	**289**	**175**	**114**	**0**	**62**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**147**	**85** Vindfang, hall, soverom, vaskerom, toalettrom, bad, 3 boder og hobbyrom	**62** Hobbyrom, vedbod og lagerrom.	**-**	**12**
1. etasje	**90**	**90** Stue, kjøkken, gang, 2 soverom og bad.	**0**	**0**	**50**
Totalt m²	**237**	**175**	**62**	**0**	**62**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**52**	**0**	**52** Biloppstillingsplass og bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**52**	**0**	**52**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Det er utført omgjøringer av underetasje i forhold til opprinnelig godkjent byggetegninger: Opprinnelig vaskerom er sammenslått med tilliggende bod, badstue er omgjort til bad, og opprinnelig hobbyrom er avdelt og inndelt til boder.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Det er målt lysåpninger i trinn som overstiger 10 cm. Dette vurderes som et sikkerhetsavvik, særlig med tanke på barns sikkerhet. Tiltak anbefales. Det anmerkes at det ikke er etablert håndløper på begge sider i trapp iht krav. Tiltak anbefales.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk på terrasse er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
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 påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Beskrivelse

Støpt plate med grunnmur til bolig, tomt utsprengt i fjell.
Alle overflater innvendig er igjenkledd.
Utvendige overflater av fasadestein.
Begrenset mulighet for kontroll.

Oppsummering **TG-1**

Boligen er fundamentert på støpt plate med grunnmur av lettklinkerstein, på tomt utsprengt i fjell. Innvendige overflater er igjenkledd og utvendige overflater er dekket av fasadestein, noe som gir begrenset mulighet for kontroll av konstruksjonen. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik ved befaringen.

6.3 Fuktsikring og drenering TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Synlig grunnmursplast utvendig.
Eier opplyser om tilfylte masser av stein/grus.

Registrerte avvik

- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen er oppført i 1982 med vegger og rom under terreng, og det er ikke foretatt endringer av fuktsikring og drenering etter byggeår. Utvendig er det synlig grunnmursplast, og eier opplyser om tilfylte masser av stein/grus.
Fuktsikringen og dreneringen har nådd en alder som erfaringsmessig gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder. Dersom anlegget svikter, kan det oppstå fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng, med risiko for fuktskader. Det anbefales å budsjettere for utbedring/fornyelse av drenering og fuktsikring på sikt.

6.4 Rom under terreng TG-2



Type rom under terreng	**Innredet**

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Hulltaking er foretatt i utforet yttervegg uten å registrere forhøyede fuktindikasjoner.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Eier opplyser at rom merket som hobbyrom på opprinnelig byggetegning er i etterkant oppdelt til boder.
Utforede yttervegger er oppbygd med bruk av plast, noe som kan magasinere fukt i veggkonstruksjon over tid.

Registrerte avvik

- Det registreres en oppbygging som avviker fra anbefalte løsninger

Er dette en risikokonstruksjon? **Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger / oppforede gulv under og mot terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Rom under terreng er innredet og benyttes blant annet til boder, hvor et opprinnelig hobbyrom ifølge eier er oppdelt i etterkant.
Det er foretatt hulltaking i utforet yttervegg uten at det ble registrert forhøyede fuktindikasjoner. Veggene er bygd opp med bruk av plast, en løsning som avviker fra dagens anbefalinger og som over tid kan magasinere fukt i konstruksjonen.
Gjenkledde yttervegger og oppforede gulv under og mot terreng regnes som en særlig fuktutsatt risikokonstruksjon, og utførte undersøkelser gir kun informasjon om de undersøkte områdene. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjonen, og dette bør følges opp med videre undersøkelser dersom forholdet skal avklares nærmere. Bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 2 grunnet risikokonstruksjon.

6.5 Terrengforhold TG-2



Drenskumme foran inngangsparti.



Slukrist foran lagerrom.

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ja**

Beskrivelse

Eier opplyser at gårdsplass ble steinlagt i 2013, det ble da etablert slukrist i nedkjørsel og slukrist foran lagerrom. Det er ellers etablert drenskumme foran inngang.
Det opplyses at det ikke har vært problemer med overflatevann inn mot bygningskroppen.

Registrerte avvik

- TG: 2 settes grunnet helning på gårdsplass.

Oppsummering **TG-2**

Gårdsplassen ble steinlagt i 2013, og det ble samtidig etablert slukrist i nedkjørsel og foran lagerrom, i tillegg er det drenskum foran inngang.
Terrenget har helning inn mot bygningskroppen, noe som er bakgrunnen for at tilstandsgrad 2 settes. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med overflatevann inn mot bygningen.
Ved uheldig fall mot bygningskroppen er det likevel økt risiko for at overflatevann ledes inn mot grunnmur, noe som over tid kan bidra til fuktbelastning.



Hellende gårdsplass ned foran inngangsparti.



Slukrist i innkjørsel.

6.6 Forstøtningsmur

TG-1



Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Forstøtningsmur til gårdsplass av betongstein.

Oppsummering TG-1

Forstøtningsmuren mot gårdsplassen er oppført i betongstein. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.7 Yttervegg og fasade

TG-1

Type fasade/kledning	**Stående kledning**

Beskrivelse

Impregnert kledning på bolig fra byggeår, kledning på tilbygget hobbyrom fra 2008.
Eier opplyser at fasader er siste gang overflatebehandlet i 2021.

Oppsummering	TG-1

Boligen har stående, impregnert trekledning fra byggeåret, mens kledningen på tilbygget hobbyrom er fra 2008.
Eier opplyser at fasadene sist ble overflatebehandlet i 2021. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og kledningen fremstår i normal, aldersmessig god stand.

6.8 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Eiier opplyser om skifte av 5 vinduer og terrassedør i 1. etg mot sør i 2017 i 2-lags glass.
Vindu av 2-lags glass på tilbygg er fra 2008
Resterende av vindu er fra byggeår med 3 - lags glass
Hovedytterdør er i malt laminat type med 2-lags glass fra 2008.
Ytterdør til vedbod og hobbyrom er av eldre type.

Registrerte avvik

- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)

Oppsummering	TG-2

Boligen har en blanding av vinduer og dører fra ulike perioder.
Fem vinduer mot sør, og terrassedør i 1. etasje ble skiftet i 2017 med 2-lags glass og vindu på tilbygg er fra 2008.
Hovedytterdør fra 2008, mens de resterende vinduene med 3-lags glass er fra byggeår.
Isolerglassrutene fra byggeår er eldre enn 35 år, og slike ruter har usikker gjenværende funksjonstid. Det må påregnes at punkterte ruter og vinduer med utgått levetid vil måtte skiftes, og det anbefales å sette av midler til dette.

6.9 Balkong, terrasse, platting: Terrasse med overbygd tak. — TG-2



Type	Terrasse

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med sponplategulv og glassfibertekking med topcoat, opplyses å være fra 1985.

Registrerte avvik

- Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

Terrassen har gulvkonstruksjon av trebjelkelag med sponplategulv og glassfibertekking med topcoat, opplyst å være fra 1985.
Tekkingens vanntette sjikt har med dette nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Ved svikt i det vanntette sjiktet kan fukt trenge inn i underliggende trekonstruksjon og gi råte- og fuktskader. Det anbefales over tid å påregne utskifting av tekkingen samt nærmere undersøkelser av underliggende konstruksjon.

6.10 Balkong, terrasse, platting: Platting på plen TG-1



Type	Platting

Beskrivelse

Platting utført i impregnerte materialer, fra 2023.

Oppsummering TG-1

Boligen har en platting utført i impregnerte materialer fra 2023. Det ble ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringen. Alder og tilstand tilsier normal funksjon.

6.11 Balkong, terrasse, platting TG-1



Type	Terrasse

Beskrivelse

Terrasse ved hobbyrom og terrasse mot sørøst er utført i impregnerte materialer.

Oppsummering TG-1

Boligen har terrasse ved hobbyrom og terrasse ved terrasse med overbygd takk, begge utført i impregnerte materialer. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.



6.12 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon	Kaldt loft (uinnredet)

Beskrivelse

Tilgang til Kaldtloft via luke i gang

Registrerte avvik

- Observert spor etter skadedyr

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen er utført som saltak med kaldt, uinnredet loft, med adkomst via luke i gang.
Ved befaringen ble det observert enkelte spor etter skadedyr (mus) på loftet.
Skadedyr kan over tid medføre gnagskader på konstruksjon og eventuelle kabler, samt hygieniske ulemper dersom forholdet ikke utbedres.
Det anbefales jevnlig kontroll for å sikre mot besøk av smågnagere.

6.13 Takkonstruksjon og loft: Tilbygg TG-1

Type konstruksjon **Kaldt loft (uinnredet)**

Beskrivelse

Tilgang via luke i tak

Oppsummering **TG-1**

Takkonstruksjonen er utført som saltak med kaldt, uinnredet loft. Loftet har tilgang via luke i taket.
Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.14 Taktekking TG-2



Type tekking	**Metallplater**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Eier opplyser om etablering av ny taktekking på bolig i 2006. Tekking på tilbygget hobbyrom er fra byggeåret 2008.

Registrerte avvik

- Mosegrodd tekking (manglende renhold)

Oppsummering **TG-2**

Taktekkingen består av profilerte metallplater.
Eier opplyser at boligens tekking ble fornyet i 2006, mens tekkingen på hobbyrommet er fra byggeåret 2008.
Ved befaringen ble det registrert stedvis mosegrodd tekking som følge av manglende renhold. Begroing kan over tid redusere tekkingens funksjon og levetid, og det anbefales rengjøring samt jevnlig vedlikehold.

6.15 Renner og nedløp TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Renner og nedløp er fra de respektive byggeår.

Oppsummering **TG-1**

Takrenner og nedløp er fra de respektive byggeår, og det er ikke registrert endringer etter oppføring. Ved befaringen ble det ikke avdekket avvik på bygningsdelen.

6.16 Skorstein over tak TG-1



Inspisert fra	**Takfot**

Skorstein er inspisert fra takfot, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Skorstein har helbeslag over tak, etablert samtidig som ny taktekking i 2008.

Oppsummering	TG-1

Skorstein over tak er inspisert fra takfot, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen bygger på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes, slik at skjulte avvik ikke kan utelukkes. Skorsteinen har helbeslag over tak, etablert samtidig som ny taktekking i 2008. Det ble ikke registrert synlige avvik fra det inspiserbare nivået.

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1



Type pipe	Elementpipe
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei

Siste utførte tilsyn er utført pr. 24.01.2020, og siste feiing er utført pr. 19.10.2021.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Elementpipe tilknyttet vedovn på stue.
Vedovn opplyses å være fra ca. 2010.

Oppsummering	TG-1

Boligen har en elementpipe tilknyttet en vedovn på stuen, hvor vedovnen opplyses å være fra ca. 2010.
Siste tilsyn fra brannforebyggende enhet er utført 24.01.2020 og siste feiing 19.10.2021, og det foreligger dermed ikke tilsynsrapport nyere enn fem år.
Det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for høyere tilstandsgrad.

6.18 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Eier opplyser at kjøkkenet er fra ca. 2011.
Kjøkkenet har laminat på gulv, tapet på vegger, laminatplater over benk og malte plater i tak.
Innredning er av laminat type med profilerte fronter.
Det er etablert waterguard og uttak for oppvaskmaskin.

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra ca. 2011.
Overflater består av laminat på gulv, tapet på vegger, laminatplater over benk og malte plater i tak. Innredningen er av laminattype med profilerte fronter. Det er etablert waterguard og uttak for oppvaskmaskin. Det ble ikke registrert avvik ut over normal slitasje i forhold til alder, og bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 1.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Avtrekk er fra 2011, og er ført over tak.

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk fra 2011 som er ført over tak. Det er ikke registrert avvik ved kontrollen.

6.19 Innvendig trapp TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Tretrapp i åpen konstruksjon

Registrerte avvik

- Knirk i større deler av trappen

Oppsummering **TG-2**

Innvendig trapp er en tretrapp i åpen konstruksjon fra byggeåret, uten registrerte endringer. Det er registrert knirk i større deler av trappen, noe som vurderes til tilstandsgrad 2. Knirk skyldes normalt bevegelse i trekonstruksjonen og utgjør i hovedsak en bruksmessig ulempe uten vesentlig betydning for sikkerhet eller bæreevne. Utbedring kan være krevende å oppnå fullgodt uten demontering av deler av trappen.

6.20 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Toalettrom er innredet som eget rom ved siden av rom for badekar i underetasje.
Rommet har flis på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak.
Det er etablert servant i skap, veggmontert toalett. Rommet har waterguard i forbindelse med innebygget toalett.

Oppsummering toalettrom/innredning TG-1

Toalettrommet er innredet som eget rom ved siden av rom for badekar i underetasjen og har flis på gulv samt malte plater på vegger og i tak.
Rommet er utstyrt med servant i skap og veggmontert toalett, og det er etablert WaterGuard i forbindelse med innebygget toalett.
Det ble ikke registrert avvik av betydning, og bygningsdelen vurderes å være i god stand i tråd med alder og normal bruk.

Ventilasjon

Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon TG-1

Toalettrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende for rommets bruk.

6.21 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn**

Beskrivelse

Målt avvik er 10 mm på stue i første etasje.
Noe mindre ujevnheter på støpt gulv i underetasje.

Oppsummering TG-1

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, mens gulv i underetasje er støpt plate på grunn. Det ble målt et avvik på 10 mm i stue i første etasje, samt registrert mindre ujevnheter på det støpte gulvet i underetasjen.
Dette vurderes som normale avvik for byggeåret, og det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for høyere tilstandsgrad.

6.22 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Beskrivelse

Noe nytt i forbindelse med arbeid på baderom.

Oppsummering TG-1

Avløpsrør er utført i plast. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller andre avvik på de tilgjengelige delene av anlegget.

6.23 Vannledninger — TG-2



Rør i rør til utekrane.

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Noe utskiftninger i forbindelse med baderom.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Vannledninger er utført i kobber samt plast (rør-i-rør), hvor sistnevnte er montert i forbindelse med utskiftninger ved baderom.
Deler av anlegget med kobberrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Eldre vannrør vurderes derfor til tilstandsgrad 2.
Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer med rørenes alder, og utskiftning må påregnes på sikt.

6.24 Elektrisk



Sikringsskap i garasje.

Beskrivelse

Eier opplyser at det er skiftet innmat i sikringsskap til automatsikringer i 2019.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Eier opplyser at alt arbeid er utført av fagfolk.
Mangler dokumentasjon

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**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**



Sikringsskap i underetasje.

Oppsummering

Det elektriske anlegget stammer i hovedsak fra byggeåret, men eier opplyser at innmaten i sikringsskapet ble skiftet til automatsikringer i 2019.
Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det mangler samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999, selv om eier opplyser at alt arbeid er utført av fagfolk.
Det ble ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann eller varmgang i anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke kan bekreftes fullt ut, og det anbefales en kontroll utført av autorisert elektriker for å avklare eventuelle skjulte avvik.

6.25 Varmtvannsbereder

TG-2



Kobling til stikkontakt bereder via Waterguard.

Volum (liter)	**198 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Bereder fra 2004 med kobling til aquastop på stikkontakt.

Registrerte avvik

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsberederen er på 198 liter og montert i 2004, med kobling til aquastop på stikkontakt. Berederen har passert 20 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasje eller driftsstans. Det må påregnes utskifting i løpet av relativt kort tid.

6.26 Varmesentral

TG-2

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Varmepumpe er plassert på stue.

Registrerte avvik

- Varmepumpen har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe plassert i stue, montert etter byggeår. Varmepumpen har nådd en alder på over 15 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon og forventet gjenværende levetid. Det må påregnes utskifting av varmepumpen innenfor et relativt kort tidsperspektiv.

6.27 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler.

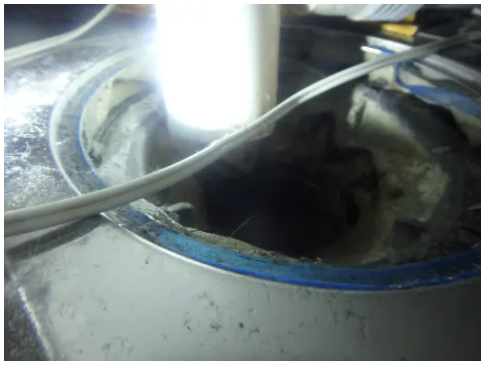
Oppsummering **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler. Det er ikke foretatt endringer av ventilasjonsløsningen etter byggeår. Løsningen vurderes som normal for byggeåret, og det er ikke registrert avvik.

6.28 Våtrom: Vaskerom



Fuktmåling i tilliggende vegg til vaskerom.



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Eier opplyser at det er ca 10 år siden det er etablert nye overflater.

Overflater

Type vegg	**Våtromsplater**
Type gulv	**Flis**

Beskrivelse

Flis på gulv er lagt over membran/eldre epoxybelegg.
Etablert aquastop

Registrerte avvik

- Flis på gulv er med noe kanting (individuelle høydeforskjeller)

Oppsummering overflater	TG-2

Gulvet er flislagt, , og det er etablert aquastop. Veggene har våtromsplater.
Ved kontroll er det registrert kanting på gulvflisene i form av individuelle høydeforskjeller mellom flisene. Dette gir tilstandsgrad 2. Kanting kan medføre økt fare for vannansamlinger og redusert avrenning mot sluk, men vurderes først og fremst som en utførelsesmessig svakhet.

Fallforhold

Beskrivelse
Flatt gulv

Registrerte avvik

- Bruksvann ledes ikke til sluk

Oppsummering fallforhold	TG-3

Våtrommet har flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk, slik at bruksvann ikke ledes til sluket. Manglende fall medfører risiko for at vann blir stående på gulvet, med økt fare for fuktskader og vanninntrengning i underliggende konstruksjoner over tid. Tilstanden vurderes som et vesentlig avvik, og utbedring med etablering av tilfredsstillende fall til sluk bør påregnes.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse

Type sluk	Plast
Sluk av plast type under benk	

Beskrivelse
Membran på gulv opplyses å være smøremembran og eldre epoxybelegg.

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse, der membranen på gulv opplyses å være smøremembran med eldre epoxybelegg, samt sluk av plast plassert under benk. Tettesjiktet av epoxy har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det settes tilstandsgrad 2. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner når tettesjiktet nærmer seg slutten av forventet levetid. Det anbefales å påregne utbedring eller fornying av tettesjiktet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Innredning av uttak for vaskemaskin og benk med stålvask	

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Rommet er innredet med uttak for vaskemaskin samt benk med stålvask. Det ble ikke registrert avvik på sanitærutstyret ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltakingen i tilstøtende rom ble foretatt bortenfor dusjsonen pga begrensninger bak selve sprutsonen.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble utført fra tilstøtende rom. Grunnet begrensninger bak selve sprutsonen ble hullet tatt bortenfor dusjsonen. Det ble ikke registrert avvik ved kontrollen.

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom. Undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område av konstruksjonen hvor tilgang for kontroll var mulig. Det er samtidig utført visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte skader eller oppfukting i våtrommets mest belastede områder kan likevel ikke utelukkes.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.29 Våtrom: Bad underetasje



Synlig membran i sluk.

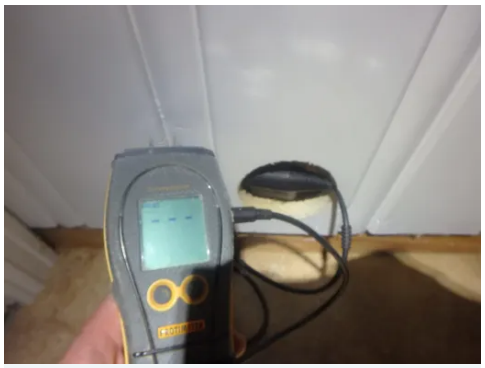
Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Eier opplyser at rommet opprinnelig var innredet som badstue.
Rommet er innredet med badekar.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**



Fuktmåling i vegg fra tilliggende hall.

Oppsummering overflater TG-1

Overflater på vegg og gulv er utført med flis. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen. Tilstanden vurderes som normal i forhold til alder og bruk.

Fallforhold

Beskrivelse

10 mm fall til sluk.

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Oppsummering fallforhold TG-2

Det er målt et fall på 10 mm til sluk.
Fall til sluk er svakt, noe som gir TG 2.
Utilstrekkelig fall medfører risiko for at vann blir stående på gulvet og ikke ledes effektivt mot sluk, med økt fare for fuktansamling over tid. Tilstanden bør utbedres ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Eldre underliggende tettesjikt av epoxy og synlig membran i sluk.

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-2

Våtrommet har et plastsluk med eldre underliggende tettesjikt av epoxy og synlig membran i sluket. Tettesjiktet har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og bygningsdelen vurderes derfor til tilstandsgrad 2.
Erfaringsmessig vil eldre vanntette sjikt ha redusert gjenværende levetid, og det må påregnes utbedring eller full oppgradering av våtrommet i overskuelig fremtid. Dersom tettesjiktet svikter, kan det oppstå fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Badekar**

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Rommet er utstyrt med badekar. Det ble ikke registrert avvik ved sanitærutstyret på befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen på befaringen.	

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltakingen i tilstøtende rom ble foretatt fra hall.

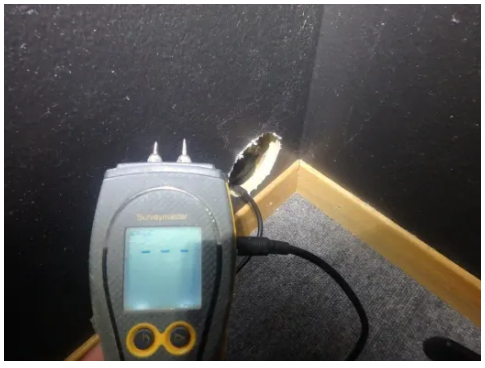
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon fra hall. Det ble ikke registrert avvik ved kontrollen.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.30 Våtrom: Bad 1. etasje





Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Nye overflater på vegger og innredning fra ca. 2021, flis på gulv fra 2007 - 2008
Det er etabert flis på gulv, våtromsplater på vegger og panel i tak
Veggmontert toalett, dusjkabinett og servant i skap

Overflater

Type vegg	**Våtromsplater**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater	TG-1
Overflater på vegger er utført med våtromsplater, mens gulvet er belagt med fliser. Det ble ikke registrert synlige avvik på overflatene ved befaringen.	

Fallforhold

Beskrivelse

5 mm fall

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det er målt et fall på 5 mm mot sluk, noe som er mindre enn anbefalt fall i dusjsonen. Dette gir utilstrekkelig fall til sluk i den delen av rommet hvor vann tilføres. Konsekvensen er at vann kan bli stående på gulvet i stedet for å renne mot sluket, med økt risiko for fuktbelastning på overflaten. Tilstandsgrad 2 er satt for fallforholdene.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Eier opplyser om eldre epoxymembran under flis, det er synlig smøremembran i sluk.

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt av eldre epoxybelegg og smøremembran.
Det er registrert synlig smøremembran i sluket.
Tettesjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og bygningsdelen gis på bakgrunn av dette tilstandsgrad 2.
Når alder og dokumentasjon på utførelse er usikker, må det påregnes at tettesjiktet kan svikte, med fare for fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å budsjettere for en fremtidig utskiftning av våtrommet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett.
Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og sanitærutstyret fremstår i normal stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltakingen i tilstøtende rom ble foretatt bortenfor dusjsonen pga begrensninger bak selve dusjsonen.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble foretatt bortenfor dusjsonen, da det forelå begrensninger for hulltaking bak selve dusjsonen. Tilstanden er derfor ikke undersøkt på det mest utsatte punktet, og det er ikke mulig å fastslå om det foreligger fukt i konstruksjonen bak dusjsonen.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.31 Garasje



Beskrivelse

Garasje er utført i en etasje over støpt gulv. Veggkonstruksjon av tre med utvendig stående kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med tekking av betongtakstein.
Det er etablert to stk leddet metallporter og inngangsdør.

Ved enkel visuell kontroll registreres innvendig bulk/skjevhet i en av portene, eier opplyser at dette ikke påvirker funksjonen av porten.
Bygningen er ikke videre vurdert.

ambita Vegstatuskart

Kommune: Stjørdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 101/156/0/0
Adresse: Remyrvegen 103, 7506 STJØRDAL

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16/10/2026



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