

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal	
Oppdragsnr.	
82250039	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Odd Gilde	Kristin Salbubæk Jakobsen
Gateadresse	
Moavegen 16	
Poststed	Postnr
KVÅL	7228
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	8298893

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad ble renoverert i 2011. Det ble montert nytt vegghengt toalett med innebygd susterne. Gulv og vegger ble flislagt, det ble montert ny baderomsinnredning med servant og servantbatteri. Ny takdusj med dusjbatteri ble montert, samt byttet dør og vindu.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Membran ble lagt på alle vegger samt gulv, sluk og rør ble det montert rørmansjetter.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet varmtvannsbereder i 2019. Det ble installert waterguard smart stop.

Arbeid utført av

Melhus VVS AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sikringsskap ble montert i 2024. Det ble utført elkontroll og utført flere elektriske oppgraderinger i 2025.

Arbeid utført av

Haugen elektro AS

Filer

[Samsvarserklæring - 17453085981189351297781.pdf](#)

[Sluttkontroll - 1745308484118916803744.pdf](#)

[Sluttkontroll - 174530859811891451495377.pdf](#)

[Elsjekk Moavegen 16 Odd Glilde pdf - 17453085581189985174902.pdf](#)

[Informasjon.pdf](#)

[Samsvarserklæring - 174530848411891421204567.pdf](#)

[11258 - Bytte av skap.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

kontroll av el-anlegget utført april 2025

Filer

[Elsjekk Moavegen 16 Odd Glilde pdf - 17453085581189985174902.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilbygg, hagestue og terrasse ble i 2015 utført med egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Taktekking tilbygg og hagestue ble i 2015 utført med egeninnsats.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Loft ble innredet av tidligere eier.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Ferdigattest for tilbygg er søkt til kommune.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport Eierskifte Takst-Forum Trøndelag

Filer

[ferdig_rapport_moavegen_16__7228_kvaal.pdf](#)

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Gilde	ef9c0c163f50c743a99cf7b3 51b5a5960dc940c6	07.05.2025 17:28:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Salbubæk Jakobsen	cfc6af59d2084d1a091c5e13 3f5c8d5a19d6773d	07.05.2025 17:26:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 82250039

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Moavegen 16

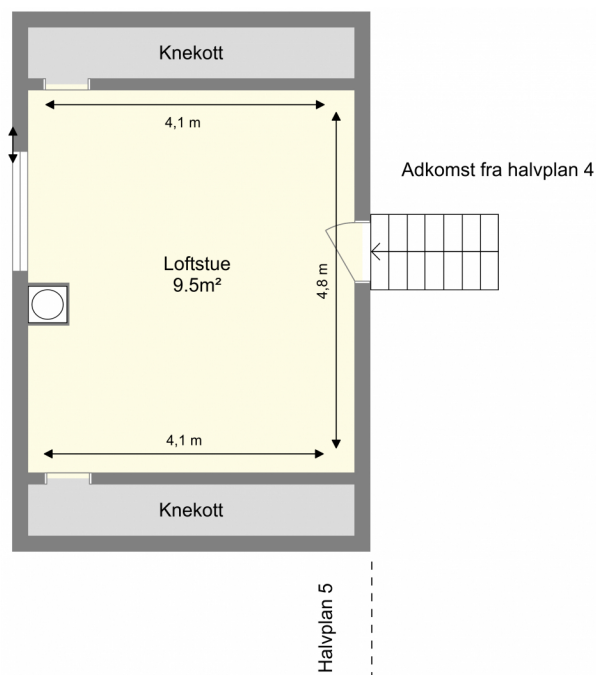
1. Etasje



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.

Moavegen 16

Loft



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

Moavegen 16

Sokkel



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

Moavegen 16

7228 KVÅL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1985

BRA: 155 m²

BRA-i: 155 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

19

TG-2

14

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30087>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det registreres at deler av terreng terreng på østsiden heller inn mot boligen. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen i området. Deler av terrengforhold er ikke mulig å kontrollere pga overliggende terrassedekke.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Og registrerte avvik med terrengforhold som delvis heller inn mot grunnmur med risiko for vannansamling mot bygning.

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det ble utover dette ikke registrert behov for tiltak, men på grunn av alder på dreneringen så må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom/treningsrom. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i vegg. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det er også utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Det er til opplysning kun to soverom mot østsiden som ligger under terreng med utforede vegger.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i vegg.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registret tegn til svikt/skader. Men på grunn av feil oppbygging med bruk av dampsperre i utforede vegger under terreng så anbefales det jevnlig kontroll av overflatene i de to soverommene mot østsiden.

Vinduer og dører: Vinduer fra byggeår

Oppsummering

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Vinduskarmer er stedvis værslitte og balkongdør fra sokkeletasje framstår med en del utvendig værslitasje.

TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Det ble utover overnevnte avvik ikke registrert behov for tiltak, men tanke på alder må påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Nyere kledning fra 2015 har lufting og musesperre. Kledning framstår generelt uten skader og med normal tilstand i henhold til alder.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i manglende/dårlig lufting bak kledningen fra byggeåret.

Anbefalte tiltak

Pga manglende lufting anbefales fasaden å holdes under oppsikt.

Taktekking

Oppsummering

Takstein med underlagspapp, lekter og beslagsløsninger har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker tetthet i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller kondensproblemer ved innvendig kontroll av takoverfalter/loft. På grunn av alder må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

Utstyr på tak

Oppsummering

Inngangsparti er ikke et område som er utsatt for takras. Det er ikke montert snøfangere på tak som kan utgjøre en risiko der en antar at personer kan oppholde seg og barn leke. Huseier kan opplyse at det ikke har rast snøen fra taket i deres botid.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i manglende snøfanger på tak som kan utgjøre en risiko for personer.

Anbefalte tiltak

Snøfanger bør vurderes å etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er kun registrert retningsavvik på stue i 1.etg. Det registreres også stedvis knirk på stue. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

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

Anbefalte tiltak

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket og trappetrinn som er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Tilstandsgrad 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk som ligger under bakken er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt da avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Vannledninger

Oppsummering

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørgjennomføringer er kun synlig tettet med fugemasse / silikon, det er ikke mulig å se om det er membran rundt rørgjennomføring under servant.
I sluk er det ikke mulig å se klemring og membran da det ikke er synlig på denne type sluk/ utførelse.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende dreksåpningen i tilknytning innebygd sisterner.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt og slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kontrollerte byggetegninger fra byggeåret er datert 29.04.83 og tilbygd soverom med takterasse er datert mars 2015. Rom brukt som soverom/treningsrom er opprinnelig benevnt som disp på byggetegninger fra mars 2015. Soverommet er tatt i bruk uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevning på soverom/treningsrom er derfor gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevninger på loft er derfor gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger kontroll fra bygningssef "brukstillatelse" datert godkjent 27.08.85.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasje eller innredning av loft i boligen.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasjen (loftstue) da vindu er for små som rømningsvindu.

Og vindu på soverom i sokkel som ligger i tilknytning walk-in closet er for lite i forhold til krav til dagslys flate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.4.2025

Rapportdato
30.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Odd Gilde**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Kristin Salbubæk Jakobsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen**

Telefon: **45228072**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **ts@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningsesakkyndig:

Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: **Moavegen 16, 7228 Kvål**

Kommunenr: **5028**

Gårdsnr: **78**

Bruksnr: **60**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1985** - Kilde: webmatrikkelen.

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

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

5. Arealinformasjon

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	155	155	0	0	125
Garasje	28	0	28	0	0
Hagestue/utvendig bod	14	0	14	0	0
Totalt m²	197	155	42	0	125

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	82	82	0	0	18
1. etasje	63	63	0	0	107
Loft	10	10	0	0	0
Totalt m²	155	155	0	0	125

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	66	63	3
Loft	20	10	10
Totalt m²	86	73	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkel	82	65	17	Gang/trapp, 3 soverom, bad og soverom/treningsrom.	2 boder og walk-in closet.
1. etasje	63	63	0	Vindfang, gang/trapp, toalett, kjøkken, vaskerom og stue.	
Loft	10	10	0	Loftstue.	
Totalt m²	155	138	17		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	28	0	28	0	0

Bygning: Hagestue/utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft og 1.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Kott og sjakter er ikke medregnet i ALH.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Deler av terreng terreng på østsiden heller delvis inn mot boligen med risiko for vannansamling.



Område ved vindu med risiko for vannansamling pga delvis fall mot vegg/grunnmur.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

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

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det registreres at deler av terreng terreng på østsiden heller inn mot boligen. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen i området. Deler av terrengforhold er ikke mulig å kontrollere pga overliggende terrassedekke.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Og registrerte avvik med terrengforhold som delvis heller inn mot grunnmur med risiko for vannansamling mot bygning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det ble utover dette ikke registrert behov for tiltak, men på grunn av alder på dreneringen så må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Deler av grunnmur er innvendig utlektet og skjult, deler av grunnmur er også skjult bak innredning/skap i walk-in closet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det ble ikke registrert tegn til skader på synlige deler av grunnmur.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

Ingen avvik registreres.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Det er tilbyd/utvidet et soverom i sokkeletasjen i 2015.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom/treningsrom. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det er også utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Det er til opplysning kun to soverom mot østsiden som ligger under terreng med utforede vegger.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registret tegn til svikt/skader. Men på grunn av feil oppbygging med bruk av dampsperre i utforede vegger under terreng så anbefales det jevnlig kontroll av overflatene i de to soverommene mot østsiden.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Terrasse
Veranda er opphengt på husveggen og opplagret på søylefundament. Det er etablert en takterrasse over soverom i sokkeletasjen og det er etablert en markterrasse i impregnerert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert ny takterrasse i 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekningen?	Ikke kontrollerbart
Har tekningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Takterrasse er tekket med papp, selve fallforholdet og tekkingen er ikke kontrollert pga overliggende terrassedekke. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Det ble registrert synlig luftespalter, slik at luftingen av konstruksjonen vurderes å være ivaretatt. Det er også utført en visuell kontroll av underliggende himling og det ble det ikke registrert tegn til lekkasjer.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner over underliggende boligrom alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ingen avvik registreres på befaringsdagen.

6.6 Vinduer og dører: Vinduer fra byggeår

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3-lags glass.

Ytterdør og balkongdør i sokkel i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Vinduskarmen er stedvis værslitte og balkongdør fra sokkeletasje framstår med en del utvendig værslitasje.

TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble utover overnevnte avvik ikke registrert behov for tiltak, men tanke på alder må påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

6.7 Vinduer og dører: Nye

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av vinduer er skiftet i 2015. Vindusglass er datostemplet 2015 på heve skyvedør og det smale vinduet ved skyvedøren i 1.etg. I sokkeletasjen er vinduer på alle soverom i sokkel foruten det ene soveromsvinduet ved siden av walk-in closet skiftet i 2015.	
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-1
Ingen avvik registreres.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledningen på tilbygd del er skiftet i 2015.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Nyere kledning fra 2015 har lufting og musesperre. Kledning framstår generelt uten skader og med normal tilstand i henhold til alder.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i manglende/dårlig lufting bak kledningen fra byggeåret.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga manglende lufting anbefales fasaden å holdes under oppsikt.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loft er i hovedsak innredet med lukket konstruksjon. Det er et kaldtloft over vaskerom med adkomst via luke i innvendig tak med nedfellbar stige.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	
Store deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger inklusive kaldloft, det er ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
Renner og nedløp framstår uten skader med normal tilstand i henhold til alder.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjonen er luftet ved raft.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Ingen avvik registreres.

6.12 Taktekking

Type tekking Takstein

Inspisert fra På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Taket er opplyst og være spylt (takvask), det er utover dette ikke gjennomført arbeider etter byggeåret.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

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

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Takstein med underlagspapp, lekter og beslagsløsninger har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker tetthet i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller kondensproblemer ved innvendig kontroll av takoverfalter/loft. På grunn av alder må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-2**

Inngangsparti er ikke et område som er utsatt for takras. Det er ikke montert snøfangere på tak som kan utgjøre en risiko der en antar at personer kan oppholde seg og barn leke. Huseier kan opplyse at det ikke har rast snøen fra taket i deres botid.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i manglende snøfanger på tak som kan utgjøre en risiko for personer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger bør vurderes å etableres for god personsikkerhet.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er kun registrert retningsavvik på stue i 1.etg. Det registreres også stedvis knirk på stue. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert ny vedovn i 2010.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ingen avvik registreres.	

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
Kjøkkenet er montert i 2007. Kjøkkenet framstår med normal bruksslitasje i henhold til alder. Det gjøres oppmerksom på noe malingsaflassing på øvre del av noen skuffefronter.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Kontrollerte byggetegninger fra byggeåret er datert 29.04.83 og tilbygd soverom med takterrasse er datert mars 2015. Rom brukt som soverom/treningsrom er opprinnelig benevnt som disp på byggetegninger fra mars 2015. Soverommet er tatt i bruk uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelse på soverom/treningsrom er derfor gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.</p> <p>Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser på loft er derfor gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.</p>	
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
<p>Det foreligger kontroll fra bygnings sjef "brukstillatelse" datert godkjent 27.08.85.</p> <p>Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasje eller innredning av loft i boligen.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasjen (loftstue) da vindu er for små som rømningsvindu.</p> <p>Og vindu på soverom i sokkel som ligger i tilknytning walk-in closet er for lite i forhold til krav til dagslys flate.</p>	

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

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft i ventil som ligger i vegg ved gulv.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd susterne? Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

Rommet er opplyst og være oppgradert i 2014. Igjen avvik registreres.

6.19 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Åpninger i rekkverket og trappetrinn som er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Tilstandsgrad 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det er skiftet sluk på bad i sokkel, det er utover dette ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftings av innvendige eller utvendige avløpsrør.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk som ligger under bakken er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt da avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er lokalisert i bod i sokkeletasjen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at utvendig stoppekran er skiftet i ca 2013. Det er utover dette ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftings av innvendige eller utvendige vannrør.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p>	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>Det er foretatt en elkontroll boligen datert 10.04.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.</p> <p>For videre informasjon rundt elanlegget vises det til utført elkontroll, selgers egenerklæring og opplysninger i boligmappen.</p>	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe opplyses og være montert rundt 2009-2010.	
Når var siste service på anlegget?	
<p>Selger opplyser at det er skiftet utvendig viftemotor for for ca 2 år siden. Det de ble også utført en innvendig rens/vask av varmpumpen i samme perioden.</p>	

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2019

Størrelse

194L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ingen avvik registreres.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og periodisk mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilering på oppholdsrom avviker ikke fra krav på oppføringstidspunktet/byggeåret. Ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.26 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er opplyst og være oppgradert på egeninnsats i 2010.	
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er nedsenket dusjonen med lokalt fall til sluk, og det registreres lokalt fall fra dør mot toalett og dusj, gulv utenfor dusjonen er tilnærmet flatt. Vannsikkerhet er vurdert ivare tatt med fall fra dør og tilfredsstillende høydeforskjell ved topp sluk til topp tettesjikt dør.	
Det registreres noe mindre riss i flisefuger i dusjonen, forholdet framstår ikke av konstruksjonsmessig betydning. Det anbefales allikevel å holdes under oppsikt for å se om det er under utvikling. Videre så registreres det noe hulromslyd ved noen gulvflis ved dør, flisene framstår uten symptomer på bom i flis. Ingen vesentlige avvik registreres.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Rørgjennomføringer er kun synlig tett med fugemasse / silikon, det er ikke mulig å se om det er membran rundt rørgjennomføring under servant.

I sluk er det ikke mulig å se klemring og membran da det ikke er synlig på denne type sluk/utførelse.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjnisse, servantskap og veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende drengåpningen i tilknytning innebygget sisterner.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir 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 vegg fra soverom mot dusjsonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2010 med nytt belegg og våtromsplater på vegger.	
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?	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**

Det målt fall til sluk på vaskerommet. Det er tilfredsstillende tetting av tettesjikt på vegg og silikonfuge ved dørterskel. Vannsikkerheten er vurdert ivarettatt.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

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

Tettesjikt og slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er ikke registrert behov for tiltak, men det er usikker tetthet på grunn av alder på tettesjikt/sluk.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ingen avvik registreres.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Tilstøtende vegger mot vanninstallasjonen er mot yttervegg slik at hulltaking kun er mulig ved dør som er et området som ikke er spesielt utsatt for vann. Det er derfor ikke tatt hull, det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Vinduer med 2-lags isoleringsglass. Det er montert en leddport i tre med portåpner.

Det registreres riss/sprekker i gulvstøyp uten at dette framstår av noen konstruksjonsmessig betydning. Tilleggsbygninger er ikke videre vurdert.

6.29 Øvrig: Hagestue/utvendig bod

Beskrivelse

Hagestue/utvendig bod er etablert på terrasse/veranda og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har pultaksform tekket med pappshingel. Skyvedør i glass og vinduer med 2-lags isoleringsglass.

Tilleggsbygninger er ikke videre vurdert.

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Odd Gilde
Moavegen 16
7228 Kvål

Ferdigattest

Etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver: Odd Gilde

Søknad om ferdigattest er behandlet som vedtak 441/25 etter delegert myndighet fra Delegert utvalg teknikk og miljø. Saksvurderingen med vilkår til vedtaket ligger vedlagt.

Eiendom/ byggested: Moavegen 16, 7228 Kvål
Gnr/ bnr: 78 / 60
Søknad mottatt: 09.05.2025
Arbeidets art: 401
Byggets art: Enebolig
Tillatelse gitt dato: 22.05.2015 i vedtak: 309/15

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket/Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jfr. Pbl. Kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1 d

VEDTAK

Søknad om ferdigattest for endring av eksisterende bolig i Moavegen 16, gnr/bnr 78/60, er godkjent.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10.

Saksopplysninger:

Det søkes om ferdigattest for endring av eksisterende bolig i Moavegen 16, gnr/bnr 78/60.

Søknad om riving av deler av bolig og oppføring av tilbygg til bolig i Moavegen 16, gnr/bnr 78/60, er godkjent 22.05.15. Tiltaket omfatter riving av en del av bygningen på ca. 7 m², samt oppføring av tilbygg på ca. 20 m² og medfører en økning av bebygd areal på 16 m² og bruksareal på 12 m².

Sikkerhetsnivå:

Søker har opplyst at tiltaket tilfredsstillende oppfyller kravene til ferdigattest.

FDV-dokumentasjon:

Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold er levert til eieren av byggverket.



Oppdatert dokumentasjon:

Det er ikke foretatt endringer/justeringer i forhold til tillatelsen. Søker har imidlertid opplyst om at det er en feil benevnelse i tegningene. Et rom i sokkeletasjen er på tegning datert mars 2015 merket som «disp. rom», men dette rommet oppfyller alle krav til rom for varig opphold. Det er framlagt oppdatert plantegning av sokkel der rommet er benevnt som soverom/treningsrom. Boligen utvides med et rom.

Konklusjon:

Ut ifra opplysningene i søknaden er hele tiltaket ferdigstilt. Nødvendig sluttdokumentasjon foreligger. Vilåårene til å utstede ferdigattest er tilstede.

Med hilsen

Natalia Samareva
avdelingsingeniør

Ingrid Furunes
Avdelingsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Moavegen 16, Kvål

78/80

Nybygg Bolighus i 1. etg.
med sokkel 08.06.83 19.09.83 E362/83

Mari og Oddgeir Barmann Moavegen 16, 7096 Kvål

Block Watne Hus A/S 7090 Steren

Oddgeir Barmann (grunn- og betongarb.) Moavegen 16, 7096 Kvål
Bard T. Stenbro (trearb.) 7090 Steren

X

1. etg.: Avtrekk fra kjøkken må føres over tak, jfr. Byggeforskriftene's
(BF's) kap. 47:12 og :13.
Noe belisting gjenstår.

Kjeller/sokkel: Avstand fra feieluke til brennbart materiale skal
være minst 30cm, jfr. BF's kap. 49:126.
Noe male-, gulvbelegg- og belistingsarbeid gjenstår.

Utv.: Innpussing av kjellervindu må utføres. Murpipe må mures
ferdig og pusses. Taknedløp må tilkoples grunnledningen.
Tomta er grovplanert. Huset er ikke beiset.

Boligen er tilknyttet kommunale vann- og avløpsledninger samt
kommunal renovasjon og feiing.

01.11.85.

Einar A. Ofstad

Melhus

27.08.85

Harald Raum Eide
Bygningssjef

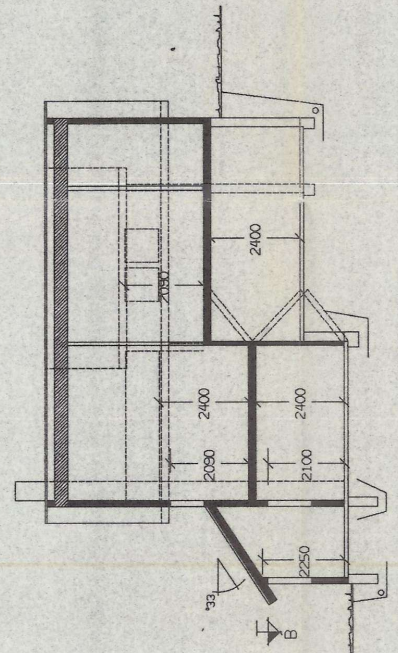
X

X

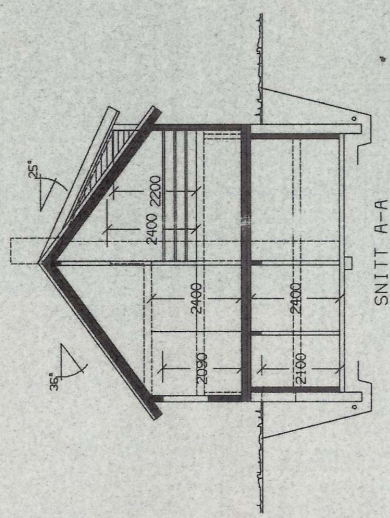
ROM NR.	ROMBETEGNELSE	ROM AREAL	VINDUS AREAL	PRIMER AREAL
1.0	STUE / SPITESTUE	30.5	8.34	
3.0	KJØKKEN	14.9	1.99	
4.0	HC	1.7		
4.1	VASKEROM	6.2		
6.0	HALL (INKL. TORPP)	10.1		
6.1	VASKEROM	5.4		
	SUM	64.7	9.92	
2.0	SOVEROM	14.0	1.77	
2.1	SOVEROM	10.2	0.79	
1.1	STUE / ALLROU / SOV.	20.8	2.12	
4.2	BAD	4.4		
5.0	KLAR	8.8		
5.1	HHT	2.5		
7.0	BEISERP	6.2	4.79	69.31
	SUM	68.9	131.6	135.74
	SUM TOTALT			
	% VINDUSAREAL		10.65	

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNING
TILHØRER BLOCK WATNE
MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR
ETHVERT MISBRUK

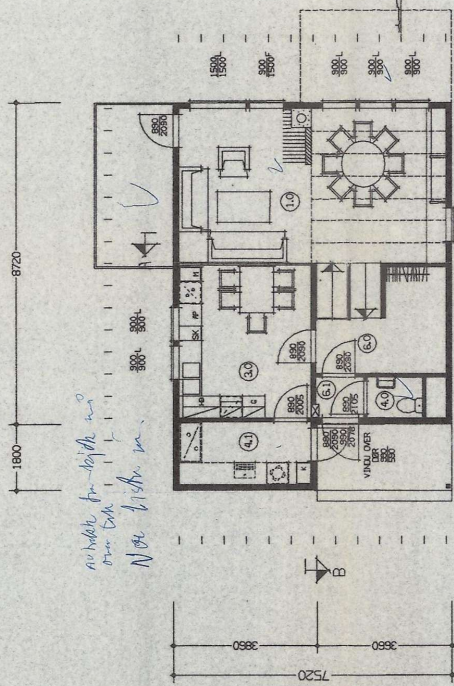
MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. B304/13
Godkjent utarbeidet merknader.



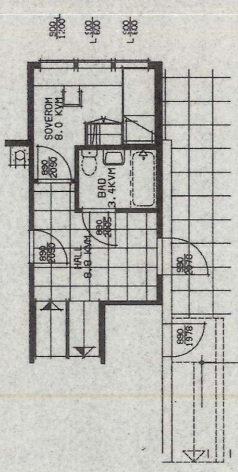
SNITT B-B



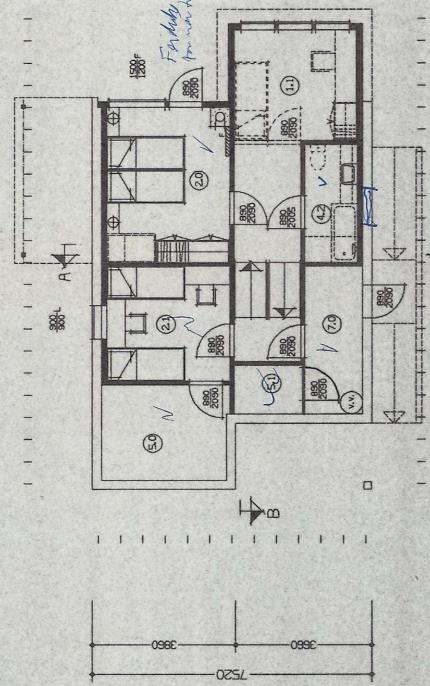
SNITT A-A



noterte for å sette opp
den del av
Nå er bishv. m.



"VARIANT MED INNGANG I UNDERETS."



Ferdig
for utarbeidning

Nå er bishv. m.
med mottaker og givne m.

BLOCK 37 S 83

PLANER / SNITT

MARI OG ODDEGGER BARMAN

MÅSTAD 16. KVAL
TEGNINGS NR.
24208

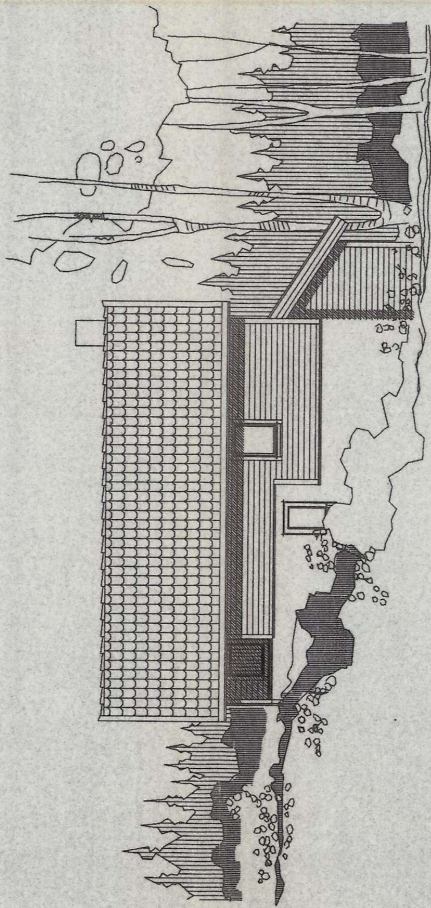
MIL 1:1100
DATO 29.04.83

G-BLOCK WATNE P/S. KLEPP TLF. 0741 42 35 00
G-BLOCK WATNE P/S. LISLEBY TLF. 0521 87 500
BLOCK WATNE HUS P/S. STREUM TLF. 0741 81 101

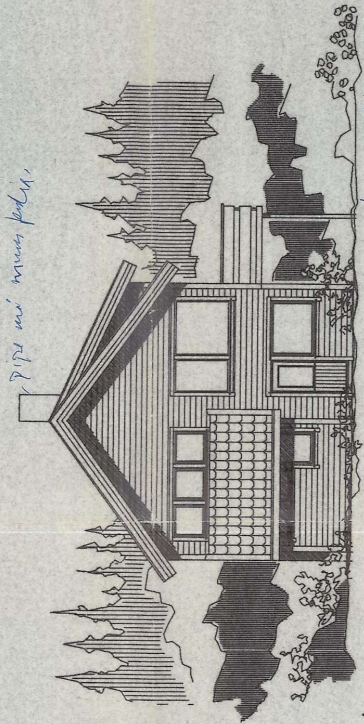
	BRA	BA
1. ETASJE	68.5 KVM	68.5 KVM
2. ETASJE	66.6 KVM	46.5 KVM
	135.1 KVM	115.7 KVM

NAVENDE TERRENG
ENDELIG TERRENG

BKE1#



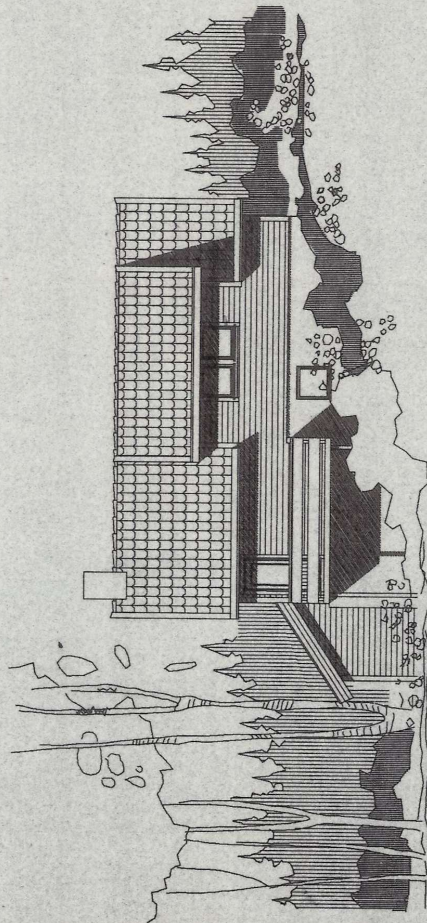
FASADE MOT



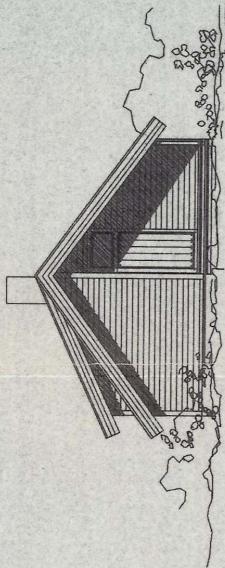
FASADE MOT

Ripe med murene ferdige

*Takendekke med 11 per.
g.v. Ulu*



FASADE MOT



FASADE MOT

*Tante er godkjent.
Hvert er i boken bind.*

*NB! Fylling på vann
avtømming*

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. B362183.
Godkjent uten med merknader.

..... NAVARENDE TERRENG
————— ENDELIG TERRENG

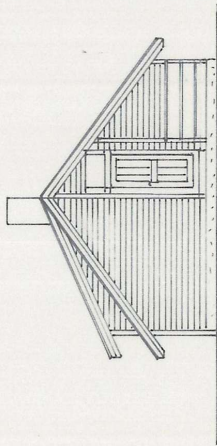
ALLE BETINGELSER TIL DENNE TEGNING
TILHØRER BLOCK WATNE
MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR
ETHVERT MISBRUK

BLOCK 37 S 83

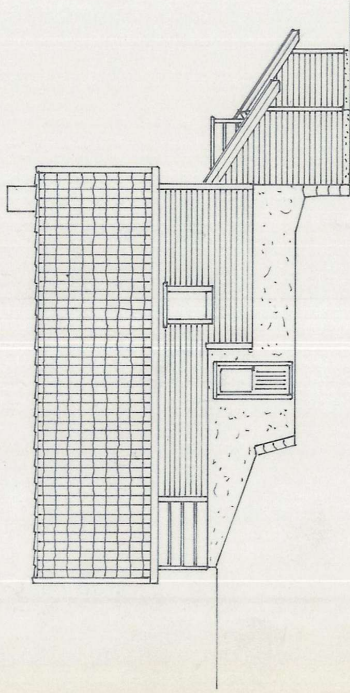
FASADER		MARI OG ODDEGIER BARBMAN	
TEGNER	MOAVAL. 16	TEGNINGS NR.	455919
DRUKK.	1:100	PROSJ. NR.	290483
MIL	24.2.07		
DYTO			

Planlagt på hverken full eller delvis koblede eller benyttet og utført av Block, Melhus. Ikke godkjent i.

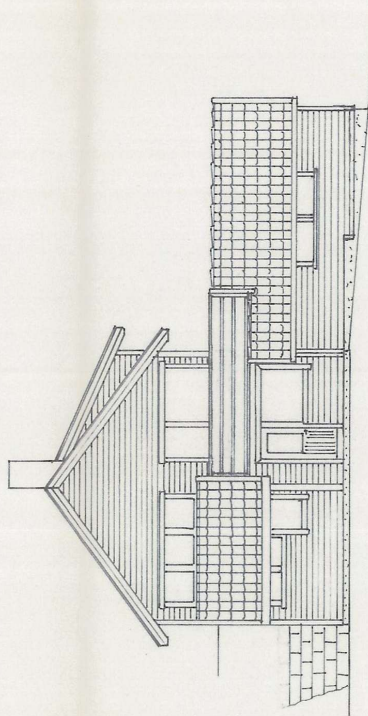
BKE I #



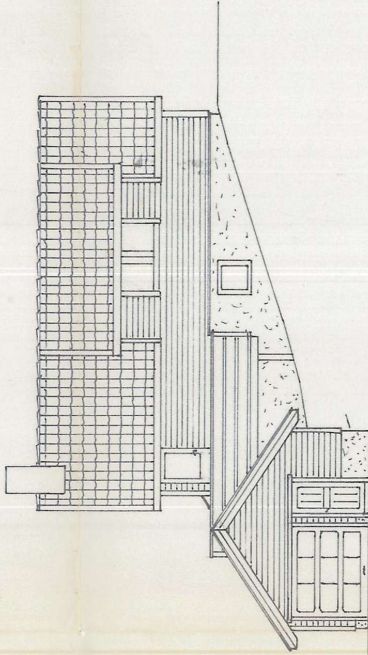
FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR

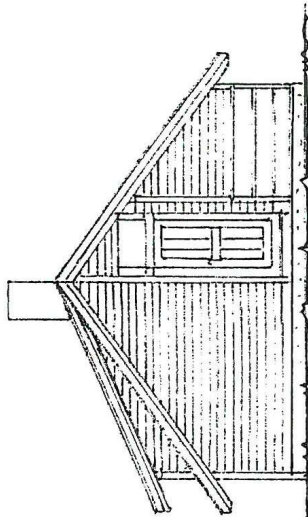


FASADE ØST

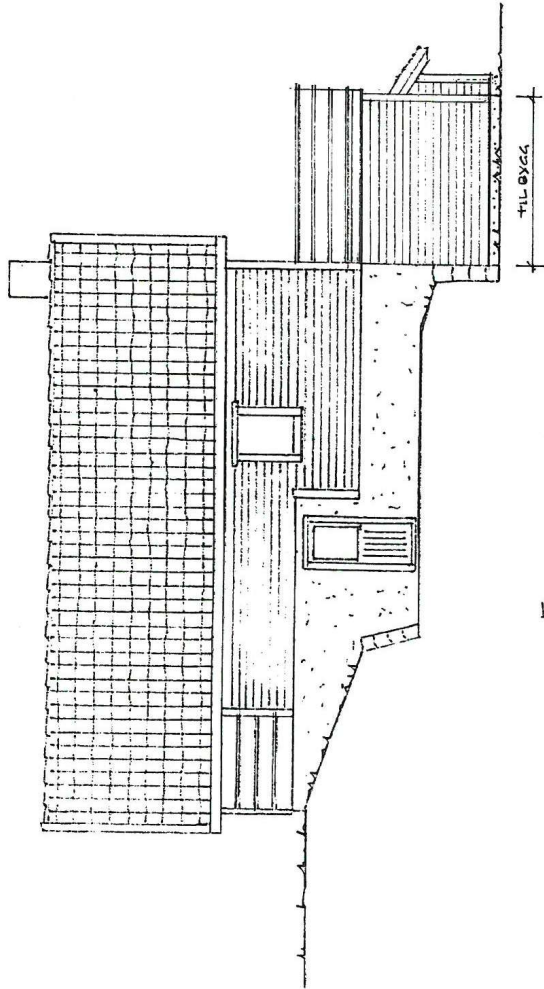
Dato: 9/4-92	Konstruktør: <i>X. M. M.</i>	Skulptør:	Målestokk: 1:100	FASADER	
KARL M. MÆHRE MORVEIEN 16 7096 KVAL			Etablert for:		Etablert av:
Navn på bygning:			Eier:		

Vedlegg

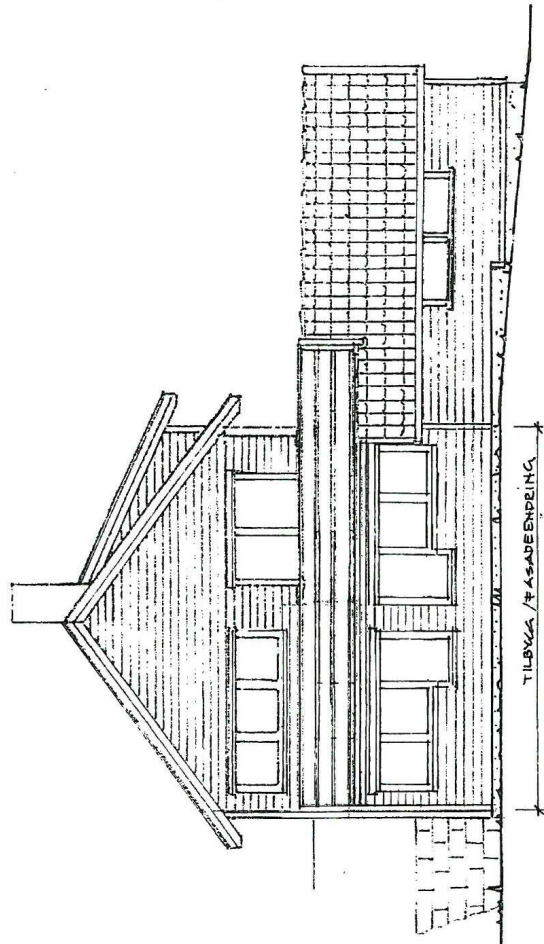
E3.



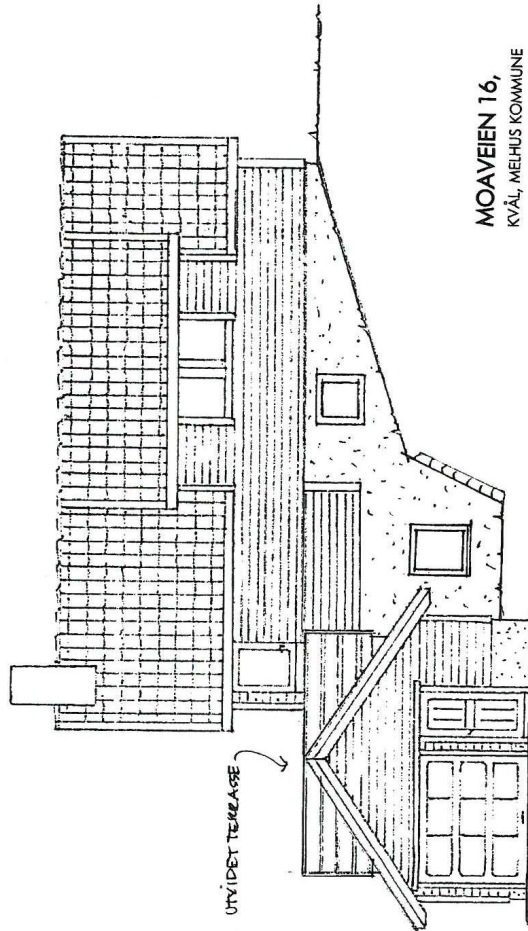
FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE ØST

MOAVEIEN 16,
KVÅL, MELHUS KOMMUNE

FASADER
TILBYGG / FASADEENDRING
M 1:100 (A3)

MARS 2015

ENERGIMERKING AV BOLIG

Energimerking skjer normalt elektronisk ved å logge seg inn på **www.energimerking.no**. Energiattesten kan da skrives ut og brukes umiddelbart. Dersom du mangler pin-kode til MinID, kan den fås tilsendt i løpet av få dager. Alternativt kan du be en annen person lage en gyldig energiattest for din bolig ved at vedkom-mende logger seg inn.

Papirskjemaet er for dem som ikke kan bruke den elektroniske løsningen, og heller ikke har andre (bekjent, takstmann, megler e.l.) som kan gjennomføre energimerkingen. Papirskjemaet vil bli behandlet manuelt i Enova og det antas normalt 2-3 ukers behandlingstid i tillegg til postgang.

Papirskjemaet kan kun benyttes til enkel registrering. Er det gjort endringer i boligen etter byggeår, kan det være en fordel å få hjelp til å bruke detaljert registrering på www.energimerking.no. Her finner du også mer informasjon om ordningen.

Om utfylling av papirskjemaet

Fyll ut skjemaet med relevante opplysninger om eier og bolig. Skjemaet vil bli returnert dersom nødvendig informasjon mangler. Opplysningene vil bli brukt til å utstede energiattest for boligen. Etter at Enova har mottatt fullstendig utfylt skjema, vil Enova sende gyldig energiattest til eierens adresse.

Spørsmål om ordningen og utfylling av skjemaet kan rettes til Enova Svarer på gratis grønt nummer **800 49 003**.

Utfylt skjema sendes Enova, Postboks 5700 Sluppen, 7437 TRONDHEIM

Merk konvolutten "Energimerking bolig".

Opplysninger om eier attesten skal registreres på:

Fornavn:	Odd
Etternavn/Firma:	Gilde
Fødselsnr.: (11 siffer)	19047647196
Org.nr. ved firma:	
Postadresse:	Moaaveien 16
Postnr./-sted:	7228 Kvål
Telefon:	920 34663

Opplysninger om den som har fylt ut skjemaet:
(hvis annen enn eier)

Fornavn:	
Etternavn:	
Postadresse:	
Postnr./-sted:	
Telefon:	

Opplysninger om boligen som skal energimerkes:
(alle felter MÅ fylles ut hvis ikke annet er angitt)

VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER!

Gateadresse:	Moaaveien 16
Postnr./-sted:	7228 Kvål
Kommune:	Melhus
Gårdsnr.:	78
Bruksnr.:	60
Seksjonsnr.: (hvis flere seksjoner på samme bruksnummer)	
Bygningsnr.: (ikke obligatorisk)	000 000 000
Bolignr.: (ikke obligatorisk, finnes i ytterdørkarm i leiligheter)	16
Byggeår: (året boligen ble tatt i bruk)	1986

Bygningstype:

Velg en type bolig: (noen punkter har underpunkter)	<input checked="" type="checkbox"/> Enebolig
	<input type="checkbox"/> Enebolig med utleiedel
	<input type="checkbox"/> Kjedet enebolig
	<input type="checkbox"/> Rekkehus
	<input type="checkbox"/> Enderekkehus
	<input type="checkbox"/> Midtrekkehus
	<input type="checkbox"/> Tomannsbolig horisontaldelt
	<input type="checkbox"/> Øverste boenhet
	<input type="checkbox"/> Nederste boenhet
	<input type="checkbox"/> Tomannsbolig vertikaldelt
<input type="checkbox"/> Firemannsbolig	
<input type="checkbox"/> Øverste boenhet	
<input type="checkbox"/> Nederste boenhet	
<input type="checkbox"/> Leilighet	
<input type="checkbox"/> Endeleilighet (plassering i forhold til yttervegg)	
<input type="checkbox"/> Hjørneleilighet	
<input type="checkbox"/> Midtleilighet	
<input type="checkbox"/> Gjennomgående leilighet, dvs. to yttervegger	
<input type="checkbox"/> Ikke gjennomgående, dvs. én yttervegg	
<input type="checkbox"/> Leilighet hvor alle vegger ligger mot det fri	
<input type="checkbox"/> Annet småhus (f.eks. hytte)	

Målt energibruk:

Det er ikke obligatorisk å oppgi målt energibruk. Målt energibruk gjengis i energiattesten til informasjon, men er ikke grunnlag for beregning av energimerket. Oppgi mengde av hver energikilde for de tre siste hele år.

Energikilde	Tre år siden	To år siden	I fjor	
Elektrisitet	18.307	15.174	14.390	kWh
Olje/parafin				liter
Bioenergi; flis, pellets m.m.				kg
Fjernvarme				kWh
Gass; propan, naturgass m.m.				Oppgitt i: (kryss av) <input type="checkbox"/> kg <input type="checkbox"/> Sm ³
Ved	600	600	600	Oppgitt i: (kryss av) <input checked="" type="checkbox"/> liter <input type="checkbox"/> favner

Etasjer/areal:

Antall etasjer (kun for boenheten, uten kjeller):	3
Konstruksjonsmateriale for hovedetasje: (velg det alternativ som er mest dekkende)	<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Mur/tegl <input type="checkbox"/> Stål
Bruksareal (BRA):	155 m ²

Boenhetens under- og overside:

Gulv og kjeller i boenhet: (velg ett alternativ)	<input checked="" type="checkbox"/> Oppvarmet kjeller inkludert i boenhetens bruksareal
	<input type="checkbox"/> Uoppvarmet kjeller inkludert i boenhetens bruksareal
	<input type="checkbox"/> Gulv mot oppvarmet rom som ikke tilhører boenheten
	<input type="checkbox"/> Gulv mot uoppvarmet rom som ikke tilhører boenheten
	<input type="checkbox"/> Gulv mot krypkjeller
	<input type="checkbox"/> Gulv på grunnen (dvs. ingen kjeller under boenheten)
Besvares kun for leiligheter: (velg ett alternativ)	<input type="checkbox"/> Boenheten ligger i øverste etasje og grenser mot tak eller kaldt loft
	<input type="checkbox"/> Boenheten har oppvarmet rom over seg

Utstyr for oppvarming og ventilasjon:

Kryss av for alle alternativene som kan brukes: (noen punkter har underpunkter)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet - Bruk av elektrisitet til panelovner, elkjel eller annen elektrisk oppvarming
	<input type="checkbox"/> Elkjel
	<input checked="" type="checkbox"/> Elektriske ovner og/eller varmekabler
	<input type="checkbox"/> Olje/parafin - Direkte bruk av olje eller parafin i kamin, sentralvarmeanlegg e.l.
	<input type="checkbox"/> Oljekjel
	<input type="checkbox"/> Kamin
	<input type="checkbox"/> Bioenergi (pellets, ved, halm, flis) brukt i automatisert anlegg
	<input type="checkbox"/> Biokjel
	<input type="checkbox"/> Biokamin
	<input type="checkbox"/> Fjernvarme
<input checked="" type="checkbox"/> Varmepumpe basert på følgende varmekilde	
<input checked="" type="checkbox"/> Uteluft	
<input type="checkbox"/> Luft fra ventilasjonsanlegg	
<input type="checkbox"/> Vann; sjø, innsjø, elv eller lignende	
<input type="checkbox"/> Jord/grunn/fjell	
<input type="checkbox"/> Vet ikke	
<input type="checkbox"/> Gass - Propan, naturgass og lignende	
<input type="checkbox"/> Gasskjel	
<input type="checkbox"/> Gasskamin/peis	
<input type="checkbox"/> Solenergi - Oppvarming av vann eller luft (solceller til elektrisitet krever detaljert registrering på www.energimerking.no)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ved	
<input checked="" type="checkbox"/> Lukket ovn/peis med dør	
<input type="checkbox"/> Åpen peis	
Ventilasjon: (velg kun ett alternativ)	<input checked="" type="checkbox"/> Kun naturlig ventilasjon - Ventilasjon via vinduer, lufteluker og luftspalter
	<input checked="" type="checkbox"/> Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken - Vifte som slås på og av
	<input type="checkbox"/> Mekanisk avtrekk for en stor del av boenheten
	<input type="checkbox"/> Balansert ventilasjonsanlegg (tilført luft og avtrekk som er balansert)
	<input type="checkbox"/> Vet ikke

Dato: 6/5-2025	Underskrift:
-------------------	------------------



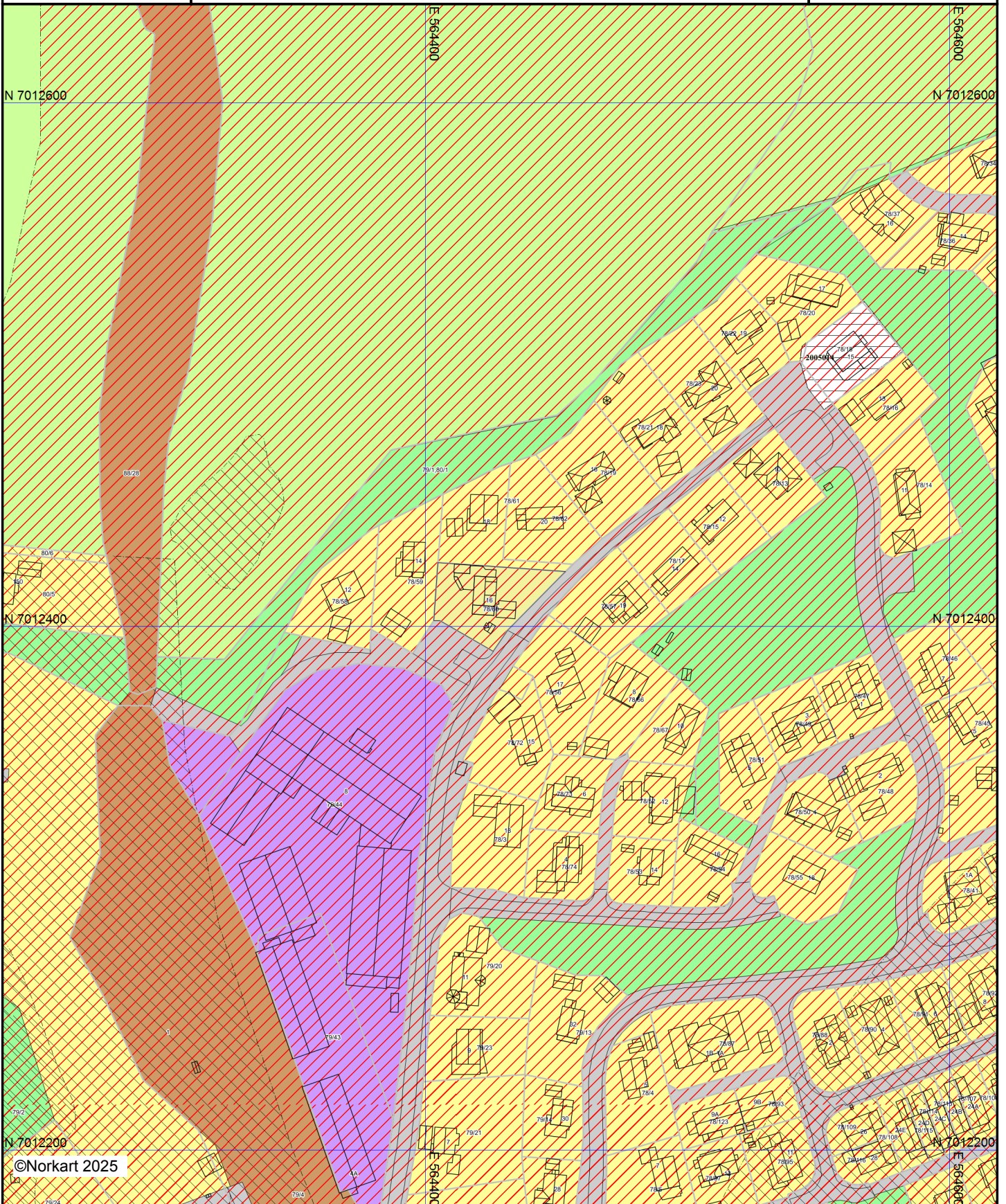
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 78/60
Adresse: Moavegen 16
Dato: 11.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



















©Norkart 2025


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Gjennomføringgrense
-  Gjennomføringsone - Omforming
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
- Ahc** Kommune(del)plan - påskrift

Moavegen 16

Nabolaget Kvål - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚉 Kvål stasjon	8 min 🚶
Linje R60, R70	0.7 km
🚊 Øya vgs.	12 min 🚶
Linje 340, 440, 480, 504, 5004	0.5 km
✈️ Trondheim Værnes	46 min 🚶

Skoler

Rosmælen skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
123 elever, 7 klasser	1.7 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
69 elever, 6 klasser	0.6 km
Øya videregående skole	14 min 🚶
160 elever	0.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

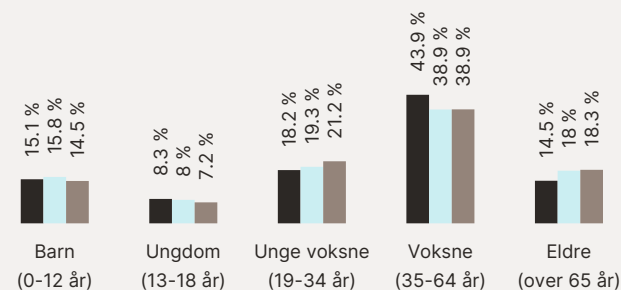


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Kvål	1 348	578
■ Melhus	12 951	5 712
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rosmælen bhg. avd. Sorenskrivergå...	8 min 🚶
20 barn	0.7 km
Rosmælen bhg - avd. Rosmælen (3-5...18 min 🚶	
31 barn	1.7 km
Presttrøa barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
85 barn	5.3 km

Dagligvare

Coop Prix Kvål	7 min 🚶
Coop Prix Ler	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

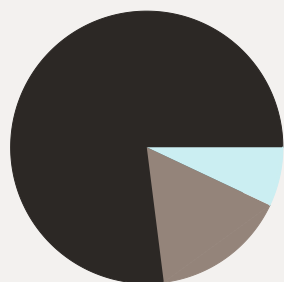
⚽ Sørøya ballbane 16 min 🚶
Fotball 1.5 km

⚽ Rosmælen skole 18 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 1.6 km

🏊 Impuls Treningssenter Melhus 8 min 🚶

🏊 3T-Melhus 9 min 🚶

Boligmasse



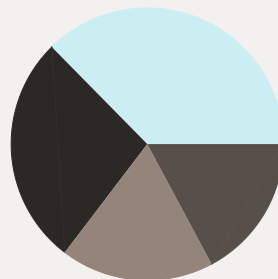
■ 77% enebolig
■ 7% rekkehus
■ 16% annet

Varer/Tjenester

📍 Melhus Kjøpesenter 9 min 🚶

📍 Apotek 1 Melhus 9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

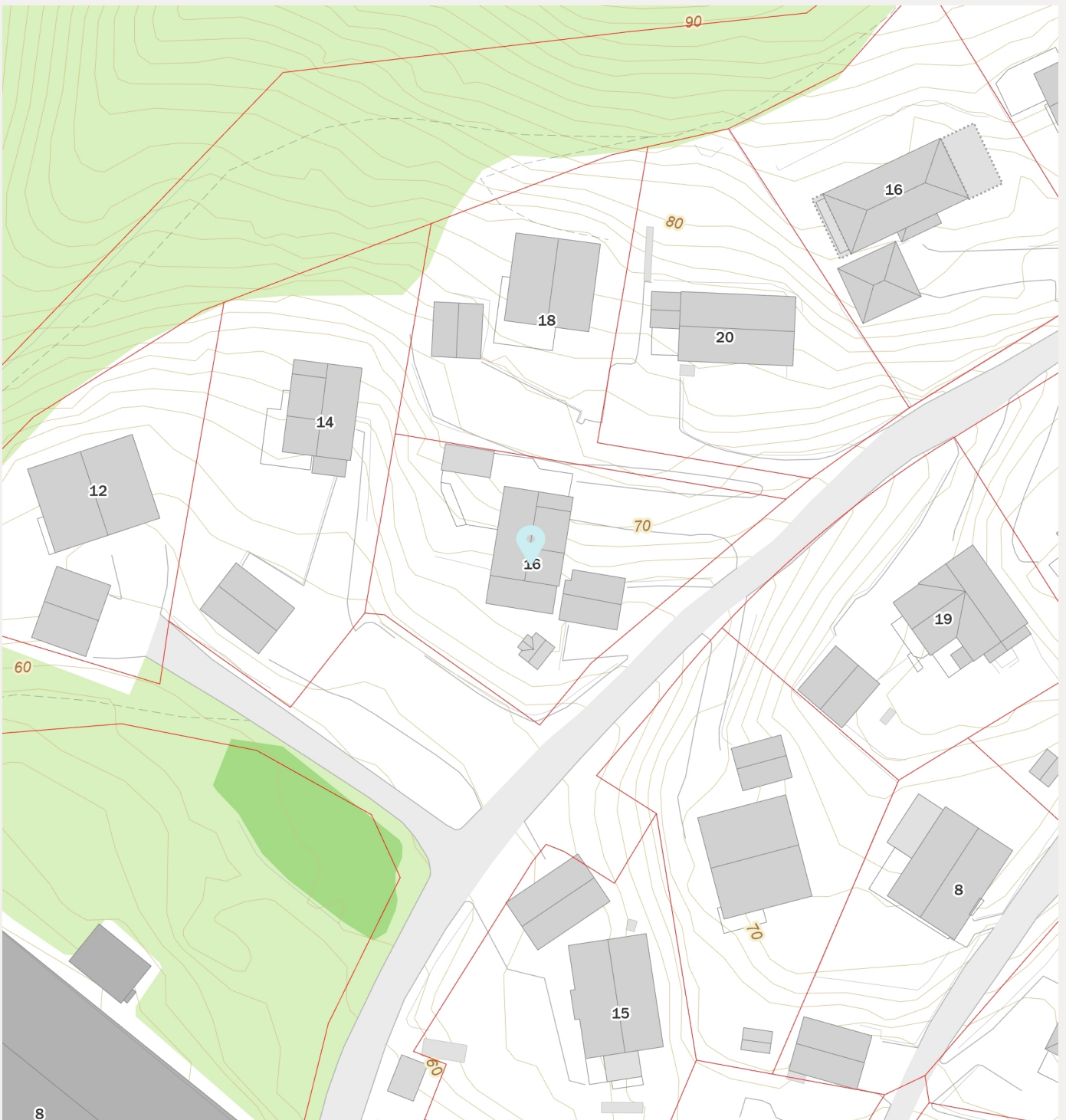


0% 43%

■ Kvål
■ Melhus
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Moavegen 16

Nabolaget Kvål - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

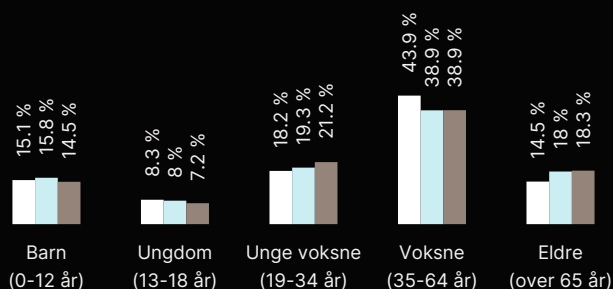
Offentlig transport

🚉 Kvål stasjon	8 min 🚶
Linje R60, R70	0.7 km
🚊 Øya vgs.	12 min 🚶
Linje 340, 440, 480, 504, 5004	0.5 km
✈️ Trondheim Værnes	46 min 🚗

Skoler

Rosmælen skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
123 elever, 7 klasser	1.7 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
69 elever, 6 klasser	0.6 km
Øya videregående skole	14 min 🚶
160 elever	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
👤 Kvål	1 348	578
🏠 Melhus	12 951	5 712
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rosmælen bhg. avd. Sorenskrivergå...	8 min 🚶
20 barn	0.7 km
Rosmælen bhg - avd. Rosmælen (3-5...	18 min 🚶
31 barn	1.7 km
Presttrøa barnehage (1-5 år)	9 min 🚗
85 barn	5.3 km

Dagligvare

Coop Prix Kvål	7 min 🚶
Coop Prix Ler	6 min 🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025