



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |        |
|---|--------|
| Meglerfirma   |        |
| Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal                               |        |
| Oppdragsnr.   |        |
| 83250109  |        |
| Selger 1 navn   |        |
| Jan-Harald Dahlen   |        |
| Gateadresse   |        |
| Kometvegen 24   |        |
| Poststed  | Postnr |
| STJØRDAL  | 7506   |
| 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  | 2024   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år   | 0      |
| Antall måneder  | 10     |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |        |
| Forsikringsselskap  |        |
| Polise/avtalenr.  |        |

## 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
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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
- 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
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 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 forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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                            |
|-------------------|--|----------------------------|--|
| Jan Harald Dahlen | aaf93067bd925d5454396<br>de9ddaab645c0916bcd | 04.08.2025<br>12:48:04 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

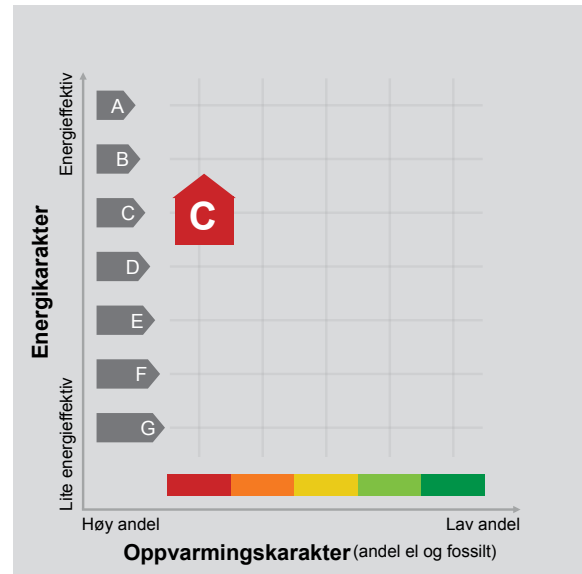
Document reference: 83250109

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



# ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Kometvegen 24            |
| Postnummer        | 7506                     |
| Sted              | STJØRDAL                 |
| Kommunenavn       | Stjørdal                 |
| Gårdsnummer       | 101                      |
| Bruksnummer       | 130                      |
| Seksjonsnummer    | 6                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 15819847                 |
| Bruksenhetsnummer | H0201                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-151518 |
| Dato              | 05.08.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.


|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus         |
| <b>Bygningstype:</b>            | Firemannsbolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1998           |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre            |
| <b>BRA:</b>                     | 102            |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2              |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei            |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei            |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| <b>Ventilasjon</b> | Periodisk avtrekk       |





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: 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 2: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs**

### **Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 18: Montere 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.

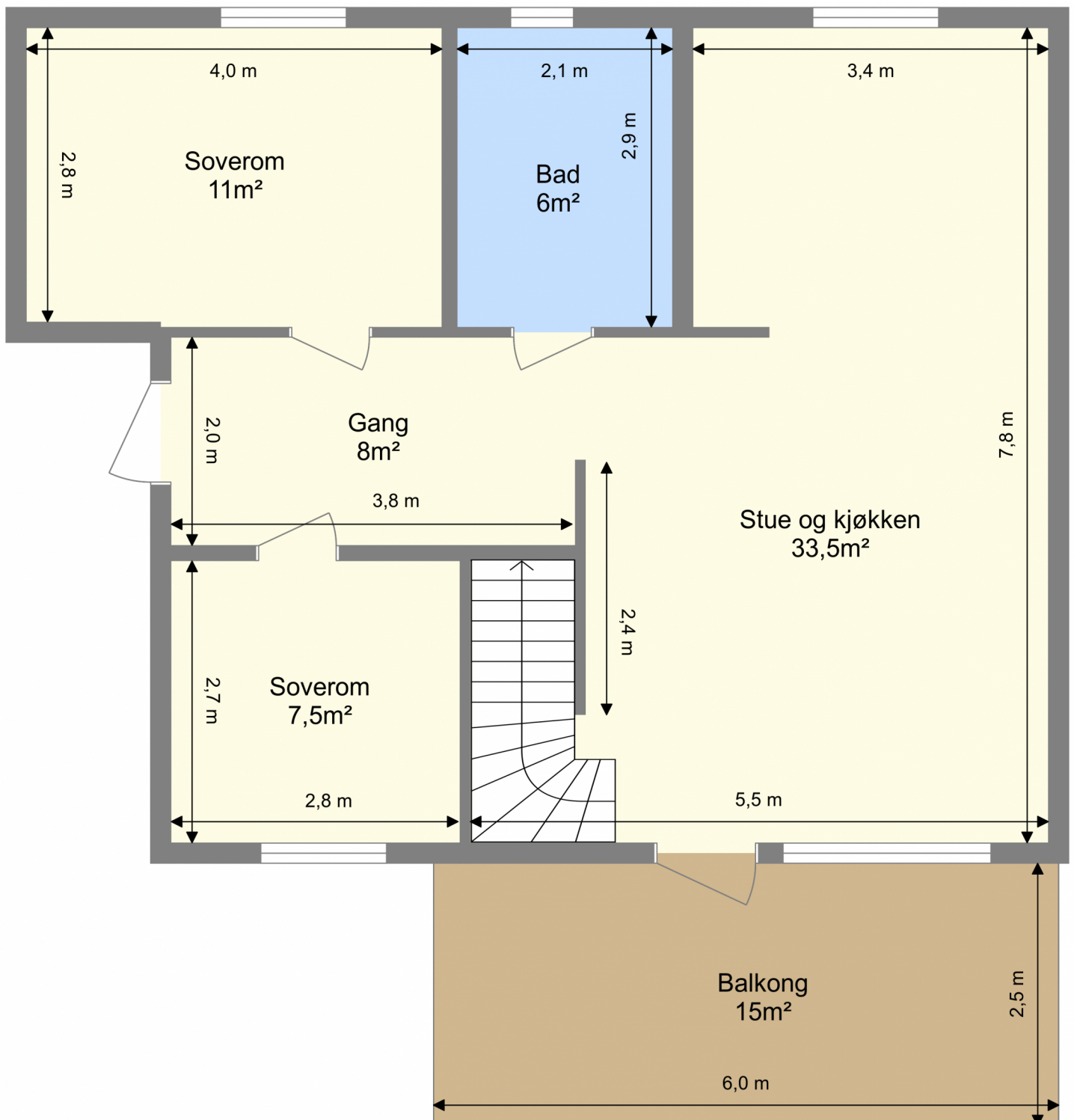
## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

# Kometvegen 24, SNR 6

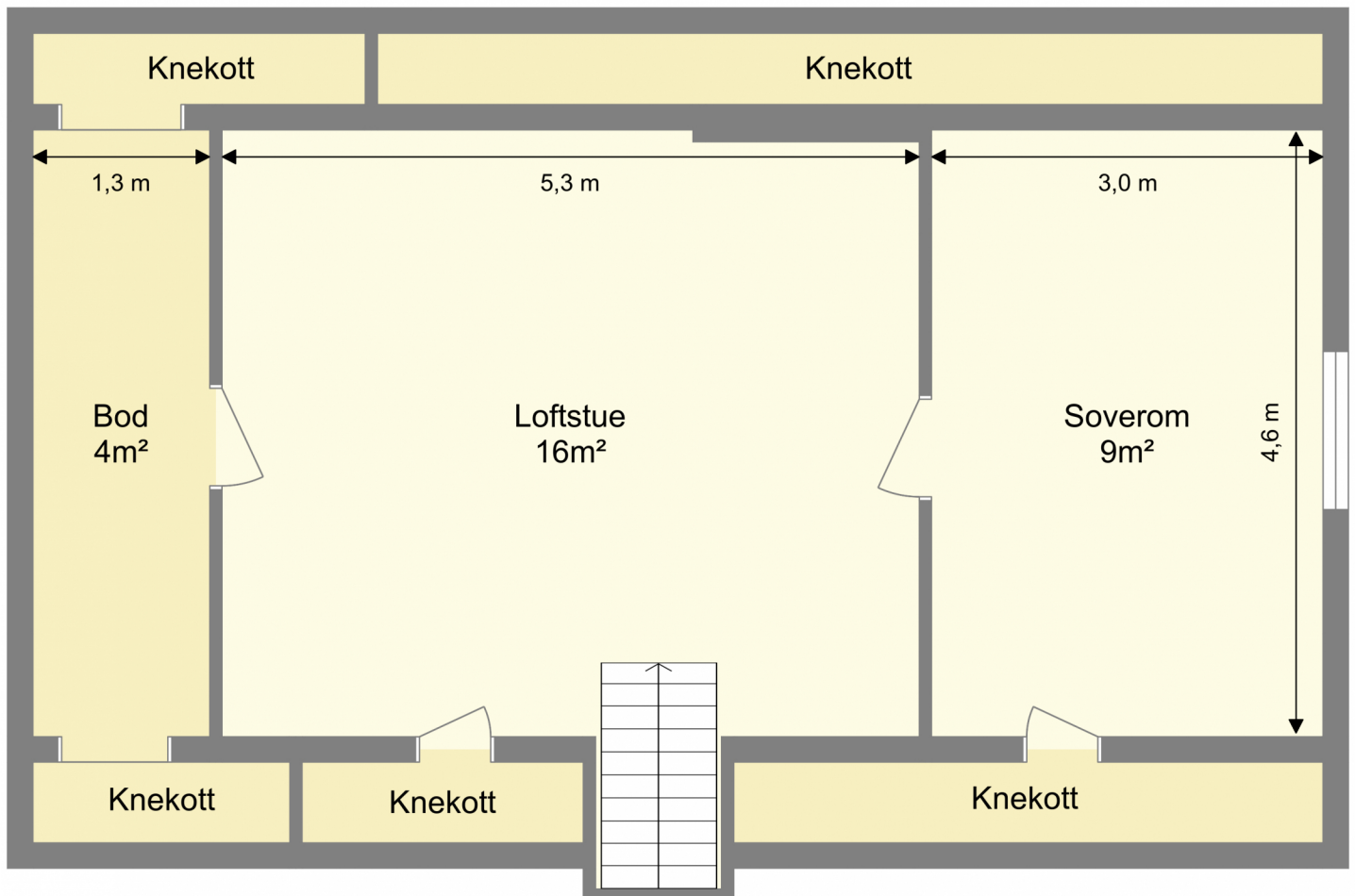
## 2. Etasje



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

# Kometvegen 24, SNR 6

## 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.

SUPPLERENDE  
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HUSBYKLEIVA, DELFELT B1.

BEBYGGELSESPLAN,  
SISTE REVISJON  
GODKJENT I FAST UTVALG FOR PLANSAKER

dat. 30.01.97  
dat. 16.05.97  
28.05.97

Disse reguleringsbestemmelser gjelder som et supplement til reguleringsbestemmelsene for Husbykleiva, vedtatt 15.12.94, og de gjelder for det området som på plankartet ligger innenfor planens begrensning.

## UTFORMING

### 1. Etasjetall

Innenfor delfelt B1.1 - B1.3 kan bebyggelsen tillates oppført i 3 etasjer, der 1. etasje skal oppføres som sokkeletasje og der 3. etasje kan innredes innenfor bestemmelsene om gesims og mønehøyde samt maksimal tiltatt takvinkel. Innenfor delfelt B1.4 - B1.9 kan bebyggelsen tillates oppført i 3 etasjer der 3. etasje kan innredes innenfor bestemmelsene om gesims- og mønehøyde samt maksimal tillatt takvinkel.

### 2. Plassering

Innenfor delfelt B1.4-B1.9 skal bebyggelsen plasseres som vist på plankartet. For felt B1.1-B1.3 er bebyggelsen vist som illustrasjon. Endelig plassering vil bli fastlagt ved byggmelding. Bebyggelsen skal imidlertid plasseres innenfor vist byggeelinje og lovlige avstander til nabogrenser.

### 3. Byggehøyder

Innenfor delfelt B1.1 - B1.9 og skal gesimshøyden ikke overstige 6m og mønehøyden ikke overstige 9m, målt fra planert terreng.

### 4. Takvinkel og takformer

I delfelt B1 skal bygningene utformes med saltak og med maksimal takvinkel på 36 gr. Imidlertid skal tak innenfor hver husgruppe som hører naturlig sammen ha samme takvinkel. Garasjer og boder kan ha avvikende takvinkel fra hovedhusene, men takvinkelen og former skal tilpasses disse.

### 4. Materialbruk

Bebyggelsen skal i hovedsak ha trekledning. Dette gjelder også fronter på sokkelleiligheter. Takstein skal nyttes som tekking på tak. Dører og vinduer skal ha enhetlig preg for hele bebyggelsen.

## 6. Fargebruk

Fargebruken må sees på i sammenheng for hele bebyggelsen, dette gjelder også farge på takstein, beslag og renner. Det godtas imidlertid at hver gruppe har sitt eget særpreg fargemessig.

## 7. Parkeringsdekning

For boliger med bruksareal under 100m<sup>2</sup> skal det opparbeides 1,5 parkeringsplasser pr. bolig/leilighet. For boliger med bruksareal over 100m<sup>2</sup> skal det opparbeides 2 parkeringsplasser pr. bolig. For alle boliger/leiligheter skal det være plass til 1 garasje/overdekket bilplass. Der garasjen/overdekt bilplass ligger inntil boligen aksepteres det gjesteplass etablert foran denne der det er plass til dette. Der garasjene er samlet på fellesplasser, skal det settes av egne gjesteplasser. Maksimal BRA på den enkelte boligtomt for garasje/bod er 45m<sup>2</sup>.

## 8. Bruken av fellesarealene.

### 8.1 Felles avkjørsel (FA)

FA1 - skal nyttes som atkomst til felt B1.1 til B1.9.

### 8.2 Felles gangatkomst (FG)

FG1 - skal nyttes som gangatkomster fra delfelt B1 til gang/sykkelveg langs veg 1.

### 8.3 Fellesparkering (FP)

FP1 - skal nyttes til gjesteparkering for hele B1.

FP2 - skal nyttes til garasje/boder og gjesteparkering for B1.4 og del av B1.5

FP3 - skal nyttes til garasjer og gjesteparkering for del av B1.5 og del av B1.6

FP4 - skal nyttes til garasjer, boder og gjesteparkering for del av B1.7 og del av B1.8.

FP5 - skal nyttes til garasjer, boder og gjesteparkering for del av B1.8 og B1.9

### 8.4 Felles lekeområde (Fl)

FL1 - skal nyttes til felles lekeplass for del av B1.1, B1.8, og B1.9.

FL2 - skal nyttes til felles lekeplass for del av B1.1, B1.2, B1.3, B1.4 og B1.5.

FL3 - skal nyttes til felles lekeplass for del av B1.1, B1.6. og B1.7.

FL1 skal kunne nyttes som felles lekeområde for eventuell bebyggelse øst for området begrenset av arealreglene fastsatt i bestemmelsene knyttet til reguleringsplanen.

#### 8.5 Opparbeiding av fellesområder

Fellesområder må ferdigstilles før innflytting i de boliger som vedkommende utomhusanlegg skal betjene.

#### 9. Plankrav

Sammen med byggemelding for første bolig i delfeltene B1.4 - B1.9 skal det foreligge en situasjonsplan som viser arealbruken med eksisterende og planlagte koter, inkludert høydefastsettelse av delfeltenes bebyggelse.



Stjørdal kommune

## Utsnitt kommuneplan

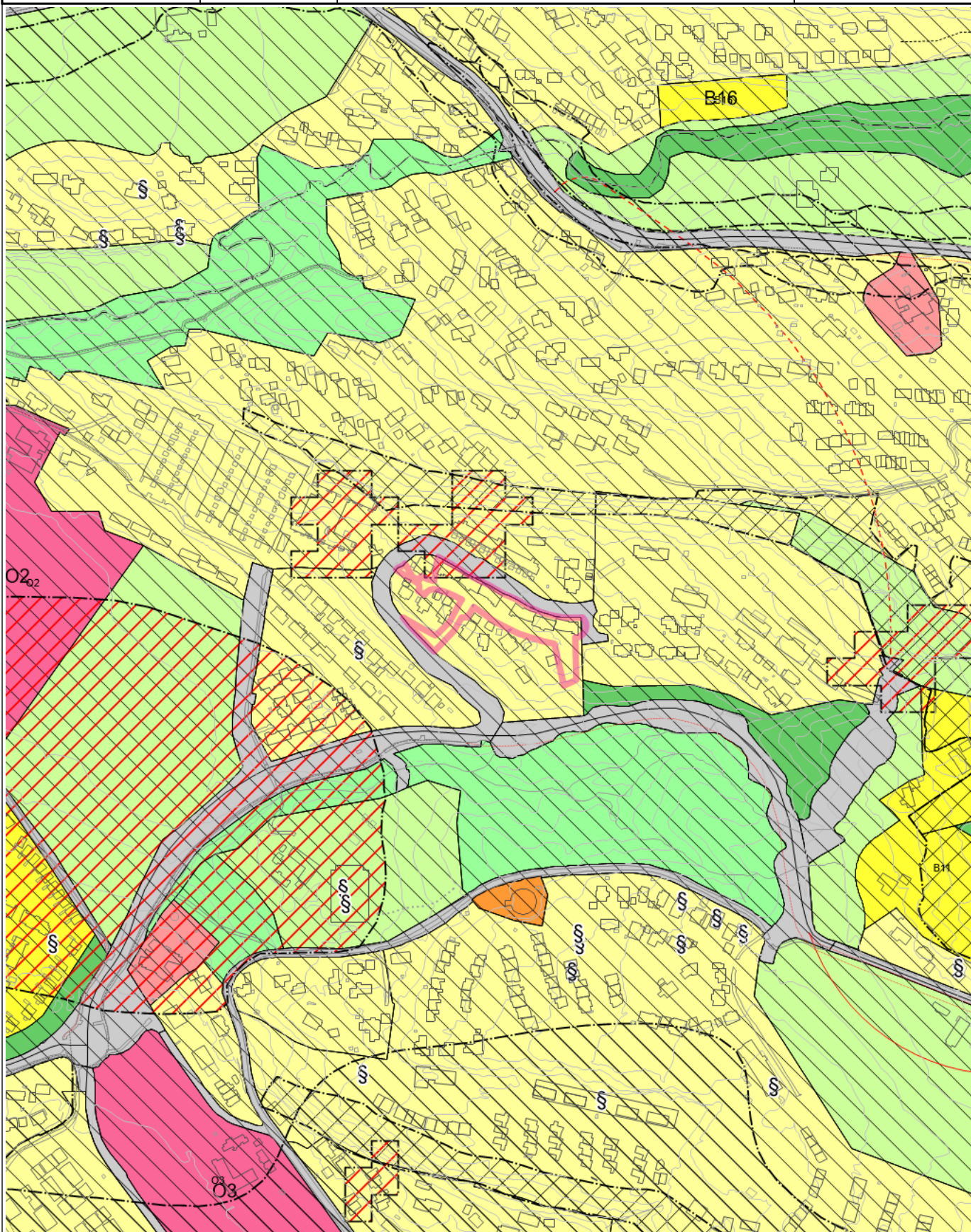
Eiendom: Gnr: 101 Bnr: 130 Fnr: 0 Snr: 6

Adresse: Kometvegen 24  
7506 STJØRDAL

Annen info:



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

|  |   |   |
|--|---|---|
|  KpOmråde kommuneplan gjeldende           |  TakoverbyggKant   |  Traktorveg midtlinje  |
|  Udefinert bygning                        |  Bygning   |  Elv og bekk   |
|  Kanal og grøft                           |  Gang- og sykkelveg  |  Bru   |
|  Elv                                      |  Høydekurve  |  Forsenkningskurve   |
| § Dispensasjon fra planregister  | § Dispensasjon fra planregister   |  KpOmråde - Gjeldende  |
|  Byggegrense                              |  Midtlinje vassdrag  |  Hovedveg - På bakken - Nåværende                              |
|  Hovedveg - Tunnel - Fremtidig            |  Samleveg - På bakken - Nåværende  |  Atkomstveg - På bakken - Fremtidig                            |
|  Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende  |  Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig   |  Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende                        |
|  Grense for arealformål                   |  Grense for angitt hensynsoner   |  Grense for faresoner  |
|  Grense for gjennomføringssoner           |  Grense for støysoner  |  Hensyn grønnstruktur  |
|  Bevaring naturmiljø                      |  Ras- og skredfare   |  Omforming   |
|  Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass |  Rød sone iht T-1442  |  Gul sone iht T-1442  |
|  Boligbebyggelse - Nåværende            |  Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende  |  Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende |
|  Boligbebyggelse - Fremtidig            |  Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig  |  Veg - Nåværende   |
|  Grønnstruktur - Nåværende              |  Blå/grønnstruktur - Nåværende   |  Friområde - Nåværende                                       |
|  Grønnstruktur - Fremtidig              |  Blå/grønnstruktur - Fremtidig   |  Turdrag - Fremtidig   |
|  Friområde - Fremtidig                  |  LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende |   |





# STJØRDAL KOMMUNE

Etat kultur, næring og plan

SELMER ASA

PB 6033  
7003 TRONDHEIM

Avd.sjef areal - fullmaktsak nr: 54/98

Deres ref.

Vår ref.

Dato

GJK/98/2410/101/0007

03.03.98

Mappe: 970000212

## BRUKSTILLATELSE 4 BOLIGER I HUSBYKLEIVA GNR 101 BNR 130 S 3,4.5 OG 6

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering i teknisk sjef-sak 13/96, gir kommunen i medhold av Plan- og bygningsloves § 99.2, brukstillatelse for nybygg på eiendommen:

Kometvegen 26.28.22.24 Gnr. 101 Bnr. 130 S3,S4,S5,S6

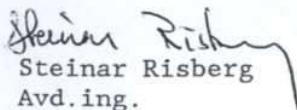
Bygningskontrollen har anmerket følgende arbeider som ikke er fullført:

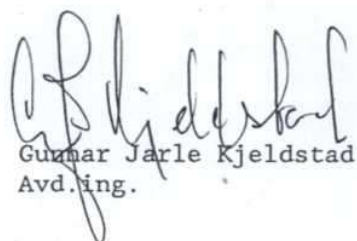
1. Utvendig planering/tilsåing av plener og lekeområder.

Det forutsettes at alle arbeider fullføres etter de godkjente planer innen:  
01.01.99

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

Arealavdelingen

  
Steinar Risberg  
Avd.ing.

  
Gunnar Jarle Kjeldstad  
Avd.ing.



Fredrikke Frydenlund  
Kometvegen 24  
7506 STJØRDAL

Deres ref

Vår ref  
2024/6587-4

Saksbehandler  
Øyvind Lindstad Strømme

Dato  
19.08.2024

## **Godkjenning - Ferdigattest - 101/130/0/6 - Kometvegen 24 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel**

### **Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd utstedes det ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig på gnr/bnr/snr 101/130/0/6, Kometvegen 24, 7506 Stjørdal.

### **Saksopplysninger**

Søknad om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel etter plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd ble mottatt 16.08.2024.

### **Ferdigattesten gjelder for**

Tiltakshaver: Fredrikke Frydenlund  
Adresse: Kometvegen 24, 7506 Stjørdal  
Eiendom: 101/130  
Byggetiltak:

- Bruksendring på loft fra tilleggsdel til loftstue og soverom.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket.

Det er bekreftet fra søker at tiltaket er ferdigstilt, og tilfredsstillende kravene for ferdigattest. Det er videre bekreftet at det er ingen mangler ved tiltaket og at det ikke er utført søknadspliktige endringer. Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Byggverket eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d.

### **Klage**

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

Med hilsen

– et godt valg for framtida

Stjørdal kommune  
Postboks 133  
7501 STJØRDAL

Besøksadresse:  
Kjøpmannsgt 9  
7501 STJØRDAL

Org.nr.:  
927156520

[Sikker digital forsendelse](mailto:postmottak@stjordal.kommune.no)  
[www.stjordal.kommune.no](http://www.stjordal.kommune.no)

Marit Kristine Pedersen  
fagansvarlig byggesak

Øyvind Lindstad Strømme  
byggesaksrådgiver  
45720574

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



Erlend Hammer Pettersen  
Kometvegen 24  
7506 Stjørdal

Deres ref

Vår ref  
2023/1877-10

Saksbehandler  
Kjersti Tidemansen

Dato  
05.01.2024

## **Godkjenning - Ferdigattest - 101/130/0/6 - Kometvegen 24**

### **Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd utstedes det ferdigattest for utvendig tilbygg mindre enn 50 m<sup>2</sup> på gnr. 101 bnr. 130, Kometvegen 24, 7506 Stjørdal.

### **Saksopplysninger**

Søknad om ferdigattest for utvendig tilbygg mindre enn 50 m<sup>2</sup> etter plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd ble mottatt 03.01.2024.

### **Ferdigattesten gjelder for**

Tiltakshaver: Erlend Hammer Pettersen  
Adresse: Kometvegen 24, 7506 Stjørdal  
Eiendom: 101/130  
Byggetiltak:

- Forlenging av eksisterende veranda

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket.

Det er bekreftet fra søker at tiltaket er ferdigstilt, og tilfredsstillende kravene for ferdigattest. Det er videre bekreftet at det er ingen mangler ved tiltaket og at det ikke er utført søknadspliktige endringer. Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Byggverket eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d.

### **Klage**

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

Med hilsen

Marit Kristine Pedersen  
fagansvarlig byggesak

Kjersti Tidemansen  
byggesaksrådgiver  
47970327

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

Kopi til:

Ivar Skjelstad

KOMETVEGEN BOLIGSAMEIE      c/o Jonny Andersen Kometvegen 6      7506      STJØRDAL

# Kometvegen 24

Nabolaget Husbymarka - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|  |                   |
|--|-------------------|
| 🚶 Terrassehusene øvre<br>Linje 90        | 5 min 🚶<br>0.4 km |
| 🚶 Stjørdal stasjon<br>Linje F7, R60, R70 | 7 min 🚶<br>3.3 km |
| ✈️ Trondheim Værnes                      | 12 min 🚶          |

## Skoler

|  |                     |
|--|---------------------|
| Fosslia skole (1-7 kl.)<br>456 elever, 23 klasser                  | 14 min 🚶<br>1.2 km  |
| Fagerhaug International School (1-10 ...<br>135 elever, 10 klasser | 21 min 🚶<br>1.8 km  |
| Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)<br>85 elever, 8 klasser         | 21 min 🚶<br>1.8 km  |
| Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)<br>488 elever, 36 klasser          | 22 min 🚶<br>2 km    |
| Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>312 elever, 24 klasser           | 6 min 🚶<br>2.6 km   |
| Ole Vig videregående skole<br>82 klasser                           | 5 min 🚶<br>2.1 km   |
| Aglo videregående skole<br>8 klasser                               | 16 min 🚶<br>11.5 km |

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

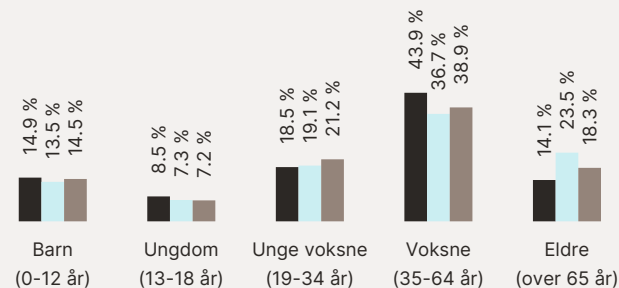


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 87/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



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



## Barnehager


|   |                    |
|---|--------------------|
| Espira Stjørdal (1-5 år)<br>83 barn     | 9 min 🚶<br>0.8 km  |
| Taraxacum barnehage (1-5 år)<br>82 barn | 10 min 🚶<br>0.9 km |
| Fosslia barnehage (1-5 år)<br>58 barn   | 12 min 🚶<br>1.1 km |


## Dagligvare


|   |                   |
|---|-------------------|
| Rema 1000 Husbyfaret<br>Post i butikk, PostNord | 5 min 🚶<br>1.9 km |
| Coop Extra Stjørdal                             | 6 min 🚶           |

## Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100

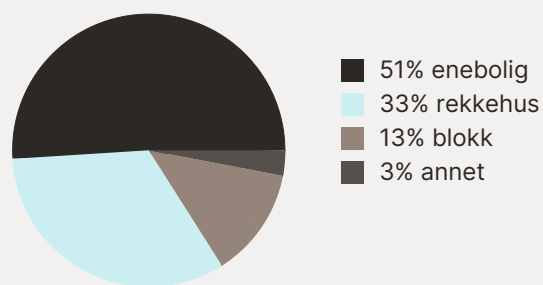
 Støynivået  
Lite støynivå 92/100

 Trafikk  
Lite trafikk 91/100





## Sport

- |  |  |
|--|--|
|  Fosslia skole                  | 13 min    |
| Aktivitetshall, ballspill  | 1.1 km   |
|  Dullumsgryta aktivitetsplass | 19 min  |
| Ballspill  | 1.6 km   |
|  Feel24 Stjørdal              | 6 min   |
|  3T- Stjørdal                 | 7 min   |

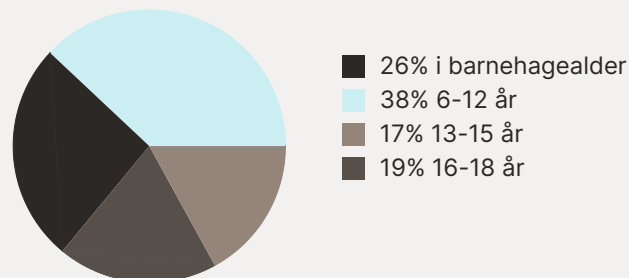
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

- |  |   |
|--|---|
|  Domus Kjøpesenter Stjørdal | 7 min  |
|  Apotek 1 Stjørdal          | 7 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

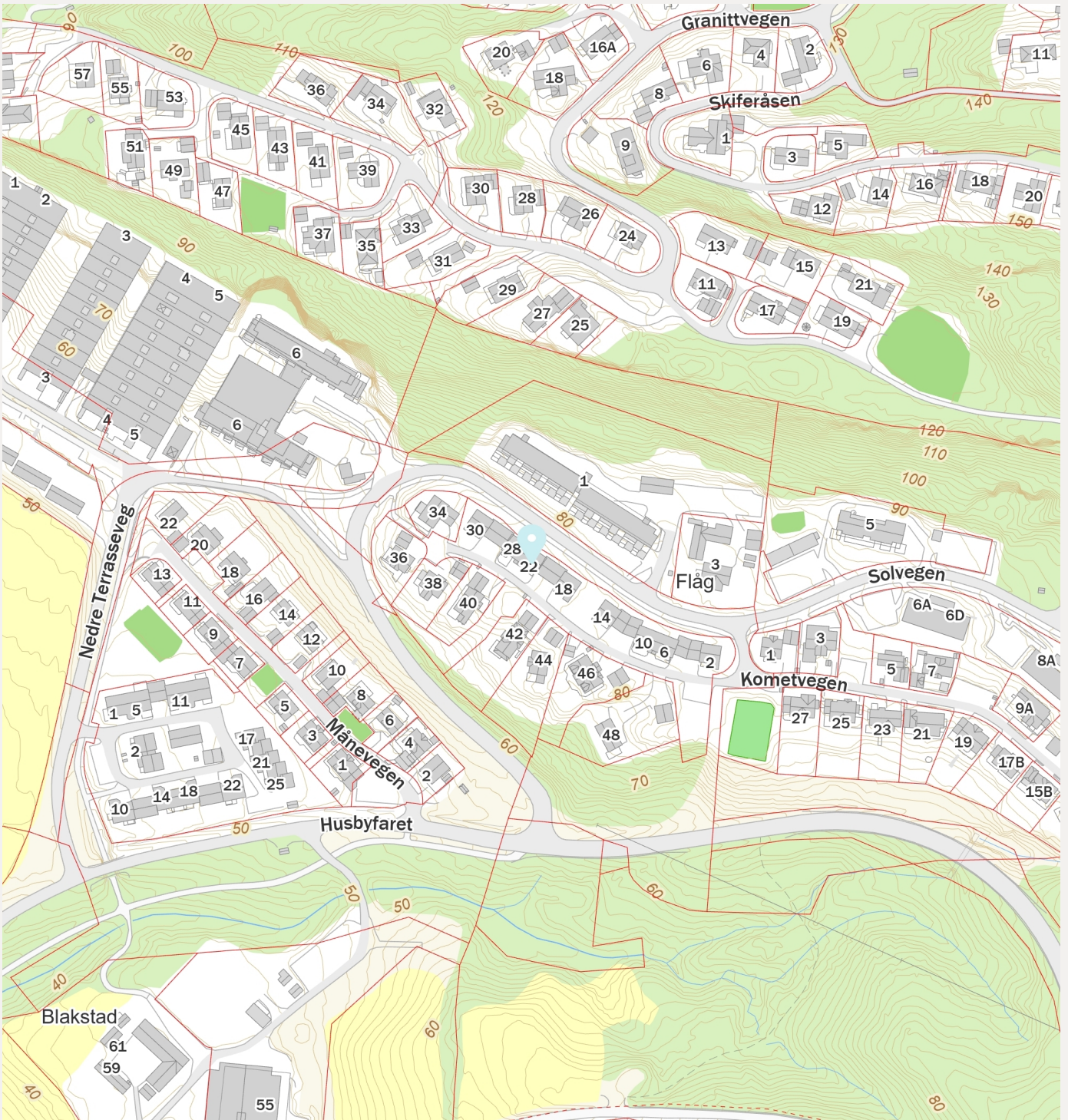
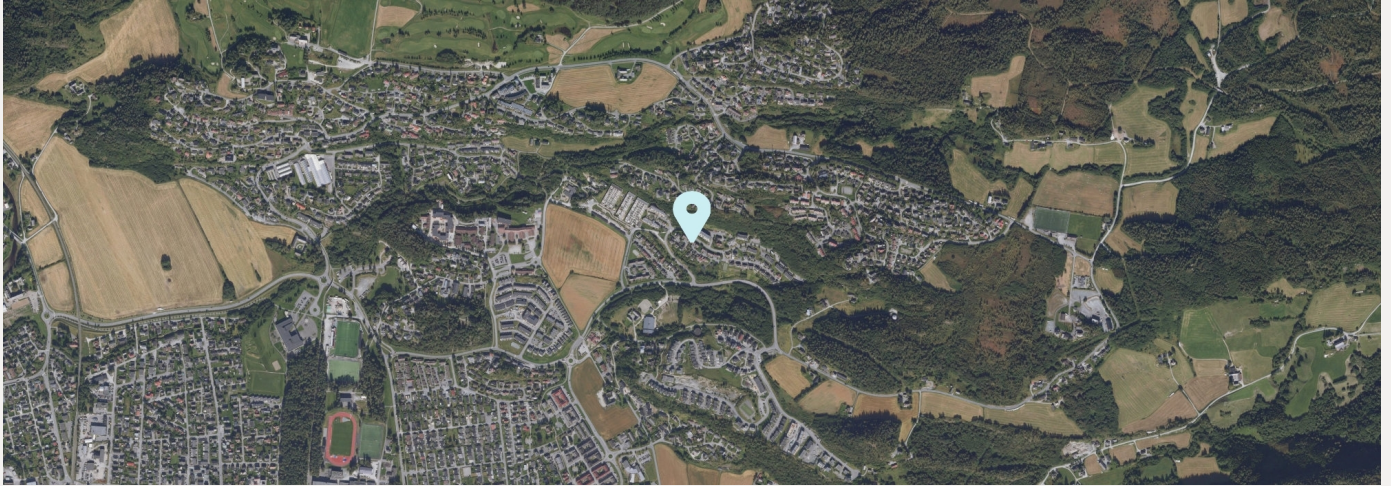


0% 44%

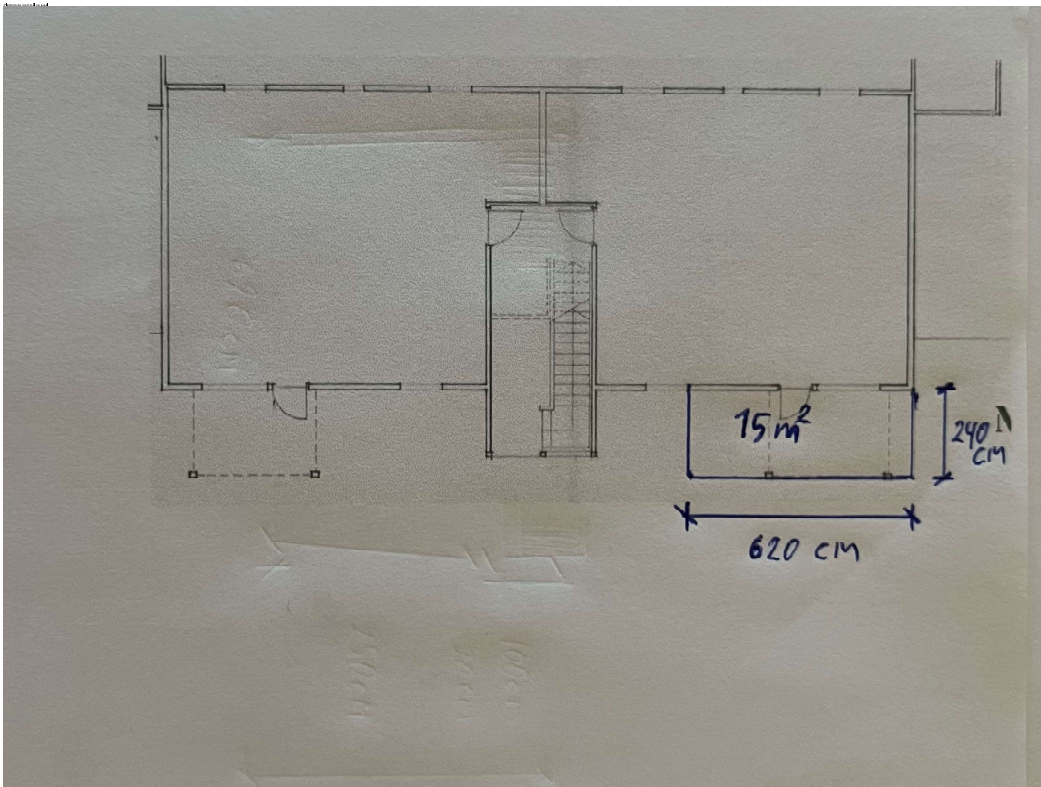
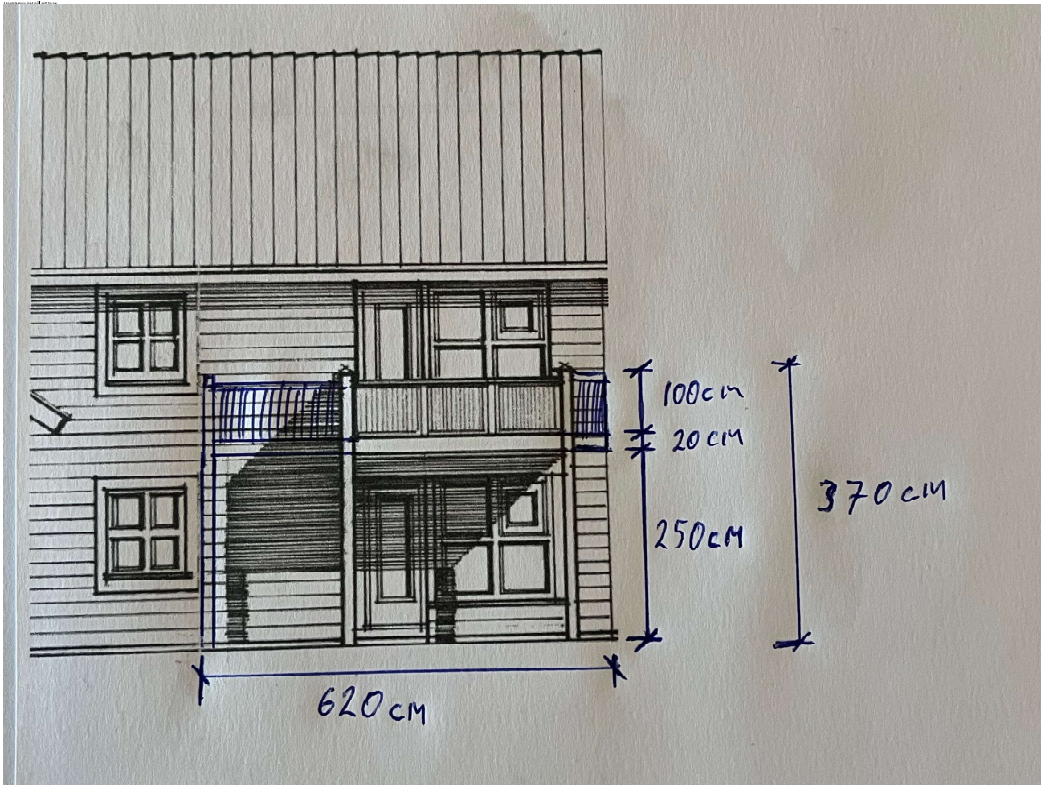
-  Husbymarka
-  Stjørdal
-  Norge

## Sivilstand

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



Hand-drawn architectural sketches of a building facade and floor plan.



# Kometvegen 24

## 7506 STJØRDAL

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1998

BRA: 102 m<sup>2</sup>

BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

10

TG-2

10

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/33661>

### 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

### Yttervegger

#### Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres på gavlvegg stedvis er oppsprukket.

#### Anbefalte tiltak

Oppsprukket trevirke kan medføre til fuktinntregning og følgende råteskader. Vedlikehold må påregnes.

### Taktekking

#### Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå, fra balkong og fra takvindu. Tekkingen er stedvis mosegrodd.

#### Anbefalte tiltak

Mosen bør fjernes som et vedlikeholdstiltak.

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Ved enkel nivellering registreres det 15 mm høydeforskjell på stuen i 2. etasje og 12 mm på loftstuen.

#### Anbefalte tiltak

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

### Trapp

#### Oppsummering

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

#### Anbefalte tiltak

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.

#### Anbefalte tiltak

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

### Vannledninger

#### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

### Anbefalte tiltak

Da anlegget er i hovedsak fra byggeår og ikke har blitt kontrollert så anbefales det å gjennomføre en el-kontroll for å få en fullstendig oversikt over tilstanden på anlegget.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Det opplyses å være etablert Watherguard.

Berederen er tilkoblet med stikkontakt. Dette er i henhold til gjeldende regler ikke tilfredsstillende tilkobling. Da berederen ble flyttet var det krav om fast t ilkobling.

### Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Ved enkel nivellering registreres det 25 mm fall mot sluk under kabinett og 18 mm til sluk på gulv.

Vindu er plassert i våtzone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Vinduet er ikke utsatt for vannsøl så lenge det benyttes dusjkabinett.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Fliser bærer preg av ufagmessig utførelse da det er kanting/ høydeforskjell på flere fliser. Våtromsplater er ikke montert fagmessig, det mangler sokkelprofiler i underkant i våtsoner.

### Anbefalte tiltak overflater

Det må fortsatt benyttes dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at slukene rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**1.8.2025**

Rapportdato  
**6.8.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Jan-Harald Dahlen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Espen Wæren**

Telefon: **92251556**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **espen.waeren@tft.no**

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Kometvegen 24, 7506 Stjørdal**

Kommunenr: **5035**

Gårdsnr: **101**

Bruksnr: **130**

Festenr:

Seksjonsnr: **6**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1998**

Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### Byggemåte:

Leiligheten i 4-mannsboligen er oppført i 1,5 etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med betongstein. Etasjeskillene er trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

## 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) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Leilighet i 4-mannsbolig    | 102        | 102                        | 0                           | 0                          | 15                              |
| Bod foran carport           | 5          | 0                          | 5                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>107</b> | <b>102</b>                 | <b>5</b>                    | <b>0</b>                   | <b>15</b>                       |

## Bygning: Leilighet i 4-mannsbolig

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje                   | 69         | 69                         | 0                           | 0                          | 15                              |
| Loft                        | 33         | 33                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>102</b> | <b>102</b>                 | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>15</b>                       |

### Gulvareal

| Etasje                      | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Loft                        | 46              | 33                  | 13                                  |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>46</b>       | <b>33</b>           | <b>13</b>                           |

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

| Etasje                      | BRA        | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                 | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|-----------|----------|---|-------------------|
| 2. etasje                   | 69         | 69        | 0        | Gang, to soverom, bad, kjøkken, spisetue og stue. |                   |
| Loft                        | 33         | 29        | 4        | Loftstue m/trapp og soverom.                      | Bod/lager.        |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>102</b> | <b>98</b> | <b>4</b> |   |                   |

### Bygning: Bod foran carport

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA      | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 5        | 0                          | 5                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>5</b> | <b>0</b>                   | <b>5</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

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

| Etasje                      | BRA      | P-ROM    | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|----------|----------|----------|-------------------|-------------------|
| 1. etasje                   | 5        | 0        | 5        |                   | Bod/lager.        |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>5</b> | <b>0</b> | <b>5</b> |                   |                   |

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|  |                     |
|--|---------------------|
| Type grunnmur?   | Støpt plate på mark |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei                 |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?      | Nei                 |
| <b>Oppsummering av drenering</b>   | <b>TG-1</b>         |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|   |                   |
|---|-------------------|
| Type Fundament/Grunnmur   | Gulv på grunn     |
| Type byggegrunn   | Ukjent byggegrunn |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?   | Nei               |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>  | <b>TG-1</b>       |
| Store deler av platen/ ringmuren er under terreng og ikke synlig for kontroll.<br>Ved utvendig inspeksjon er det ikke påvist avvik å bemerke. |                   |

### 6.3 Balkong, terrasse, platting

|   |                     |
|---|---------------------|
| Type  | Balkong             |
| Det er balkong med utgang fra stuen.  |                     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ja                  |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?  | Nei                 |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?   | Nei                 |
| Er det krav til rekkverk?   | Ja                  |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei                 |
| Er balkong / terrassen teknet?  | Ja                  |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?   | Ikke kontrollerbart |

## 6.4 Vinduer og dører

|  |             |
|--|-------------|
| Beskrivelse  |             |
| Vinduer og dører med 2-lags glass.   |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Nei         |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                 | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                 | Nei         |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?            | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                      | <b>TG-1</b> |

## 6.5 Vinduer og dører: Takvindu

|  |             |
|--|-------------|
| Beskrivelse  |             |
| Det er takvindu fra byggeår på loftstuen.                                    |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Nei         |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                 | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                 | Nei         |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?            | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                      | <b>TG-1</b> |
| Det er ødelagt håndtak. Vinduet går likevel å åpne og lukke med avviket.     |             |

## 6.6 Yttervegger

|  |                   |
|--|-------------------|
| Type fasade  | Liggende kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei               |

|   |             |
|---|-------------|
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?   | Nei         |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?  | Nei         |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?   | Nei         |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>  | <b>TG-2</b> |
| Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres på gavvegg stedvis er oppsprukket.   |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |             |
| Oppsprukket trevirke kan medføre til fuktinntregning og følgende råteskader. Vedlikehold må påregnes. |             |

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Type loft   | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
| Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.  |                                     |
| 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                                 |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>   | <b>TG-1</b>                         |
| Loftet er innredet og eventuell diffusjonssperre er ikke synlig for kontroll. Det ble ikke registrert symptom på skader ved kontroll av overflater på loft. |                                     |

## 6.8 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**

Nedløp og beslag i metall er fra byggeår. Kontrollen er foretatt fra bakkenivå slik at alle beslag og overganger er ikke kontrollert.

**6.9 Taktekking**

Type tekking Takstein

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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? Nei

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

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå, fra balkong og fra takvindu. Tekkingen er stedvis mosegrodd.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Mosen bør fjernes som et vedlikeholdstiltak.

**6.10 Utstyr på tak**

Er det krav til snøfanger? Ja

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

Er det krav til stige for adkomst feier? Nei

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-0****6.11 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-2**

Ved enkel nivellering registreres det 15 mm høydeforskjell på stuen i 2. etasje og 12 mm på loftstuen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.12 Kjøkken

### 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-0**

Det er innredning fra 2022.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-0**

## 6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

## 6.14 Trapp

|   |             |
|---|-------------|
| Beskrivelse   |             |
| Det er lukket tretrapp med teppe på trinn.                                |             |
| Er det manglende rekkverk?  | Nei         |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?   | Nei         |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?   | Nei         |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?                                   | Nei         |
| Mangler håndløper i trappeløp?  | Ja          |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?                         | Nei         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>  | <b>TG-2</b> |
| TG 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>             |             |
| Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.               |             |

## 6.15 Avløpsrør

|   |             |
|---|-------------|
| Type avløpsrør  | Plast       |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?  | Nei         |
| 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          |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>  | <b>TG-2</b> |
| Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.                 |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |             |
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. |             |

## 6.16 Vannledninger

|   |             |
|---|-------------|
| Type anlegg   | Kobber      |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?   | Nei         |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?  | Ja          |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?   | Nei         |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?   | Nei         |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?   | Nei         |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?  | Nei         |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>  | <b>TG-2</b> |
| Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkkenet. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |             |
| Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkkenet.   |             |

## 6.17 Elektrisk

|  |                  |
|--|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år  | Nei              |
| Type sikringer   | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja               |
| Sitat rapport fra 2024: "Det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført av dagens eiere. Soverom: Kobling av stikk og brytere i soverom. Datert 30.04.2024.<br>Stue, kjøkken og gang: Rehabilitering av kjøkken, gang og soverom. Kunde leverte spotter, dimmere, stikk og skjultanlegg selv. Datert 13.06.2022.<br>Samsvarserklæring for el bil lader datert 04.02.2020". |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?  | Ja               |
| Er det manglende kursfortegnelse?  | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?   | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?   | Nei              |

|   |     |
|---|-----|
| Er kabler utilstrekkelig festet?  | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?  | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?       | Nei |

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da anlegget er i hovedsak fra byggeår og ikke har blitt kontrollert så anbefales det å gjennomføre en el-kontroll for å få en fullstendig oversikt over tilstanden på anlegget.

## 6.18 Varmesentral

|   |             |
|---|-------------|
| Type anlegg   | Varmepumpe  |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?               | Ja          |
| Varmepumpen er fra 2022.  |             |
| Når var siste service på anlegget?                              |             |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. |             |
| Finnes det oljetank på eiendommen?                              | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmesentral</b>                             | <b>TG-0</b> |

## 6.19 Varmtvannsbereder

|                    |  |
|--------------------|--|
| Plassering bereder |  |
| Kjøkkenbenk        |  |
| Fundament          |  |
| Plassert på gulv   |  |

|   |                     |
|---|---------------------|
| Årstall   |                     |
| Berederen er fra 2022 ifølge tidligere rapport.   |                     |
| Størrelse   |                     |
| Ca 200 liter  |                     |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?  | Nei                 |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?  | Ikke kontrollerbart |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?  | Ikke kontrollerbart |
| Er bereder over 20 år?  | Nei                 |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>  | <b>TG-2</b>         |
| <p>Det opplyses å være etablert Watherguard.</p> <p>Berederen er tilkoblet med stikkontakt. Dette er i henhold til gjeldende regler ikke tilfredsstillende tilkobling. Da berederen ble flyttet var det krav om fast t ilkobling.</p> |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |                     |
| <p>Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.</p>   |                     |

## 6.20 Ventilasjon

|   |                      |
|---|----------------------|
| Type ventilering                            | Naturlig ventilasjon |
| Det er mekanisk avtrekk for kjøkken og bad. |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>          | <b>TG-1</b>          |

## 6.21 Våtrom: Bad

### Overflate

|  |     |
|--|-----|
| Beskrivelse av overflate   |     |
| Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.  |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja  |
| <p>Det opplyses i tidligere rapport at badet fikk nye overflater i 2006/2007.</p> <p>Dagens eier har satt inn nytt dusjkabinett.</p> |     |
| 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)?                               | Ja  |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?                                  | Ja  |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?  | Ja  |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                          | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?              | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet?   | Nei |

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Ved enkel nivellering registreres det 25 mm fall mot sluk under kabinett og 18 mm til sluk på gulv.

Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Vinduet er ikke utsatt for vannsøl så lenge det benyttes dusjkabinett.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Fliser bærer preg av ufagmessig utførelse da det er kanting/ høydeforskjell på flere fliser. Våtromsplater er ikke montert fagmessig, det mangler sokkelprofiler i underkant i våtsoner.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det må fortsatt benyttes dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

### 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?                      | 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**

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

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at slukene rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

## Sanitærutstyr

|   |             |
|---|-------------|
| Beskrivelse   |             |
| Opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, servantskap og wc. |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                    | Nei         |
| Er det innebygd systerne til klosett?                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                      | <b>TG-1</b> |

## Ventilasjon

|   |                  |
|---|------------------|
| Type ventilering  | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                             | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                            | <b>TG-1</b>      |
| 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         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>   | <b>TG-0</b> |
| Det er åpent i vegg bak kjøkkeninnredningen. Det ble foretatt fuktmåling i bunnsville i veggen.<br>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. |             |

## Dokumentasjon

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

## 6.22 Rom under terreng

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

## 6.23 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

## 6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant