



aktiv.

Amboltvegen 1, 7520 HEGRA

**Innholdsrik enebolig i et
veletablert og attraktivt
boligområde | 4 soverom og 2
stuer | Garasje | Fint uteområde**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Lars Valstad

Mobil 957 37 870

E-post lars.valstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal. TLF. 918 27 913

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Selger: Målfrid Reidun Flåen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 205/240 kvm
Tomtstr.: 715.8 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 284, bnr. 56
Oppdragsnr.: 1704260007

Innholdsrik enebolig i et veletablert og attraktivt boligområde

Aktiv Eiendom v/Lars Valstad har gleden av å presentere Amboltvegen 1, en innholdsrik enebolig med garasje og solrike uteplasser. Noen av kvalitetene vi ønsker å fremheve:

- Garasje, samt gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass
- 4 soverom og 2 stuer, Bad, wc og vaskerom m/egen inngang
- Fin beliggenhet i feltet med kort vei til lekeplass, skole, barnehage, idrettshall og dagligvare
- Kort veg til opparbeidet friluftsområde. sti på sommeren og lysløype på vinteren.
- Stor terrasse med gode solforhold. Lysthus som forlenger sommersesongen
- Svært gode lagringsmuligheter i kjeller

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	81
Energiattest	89
Andre vedlegg	95
Nabolagsprofil	121
Budskjema	129

Eiendomsinformasjon

Om boligen

Areal

BRA - i: 205 kvm

BRA - e: 35 kvm

BRA totalt: 240 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 kvm Gang og boder

1. etasje

BRA-i: 110 kvm Vindfang, vaskerom, toalettrom, bad, 3 soverom, stue, kjøkken

BRA-e: 35 kvm Garasje

2. etasje

BRA-i: 38 kvm Soverom og stue

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 66 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

715.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat eiendomstomt med opparbeidet hage og gruslagt gårdsplass

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligfelt i Hegra sentrum med gangavstand til skoler, idrettshall og dagligvarebutikk.

Adkomst

Se kartbeskrivelse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barne- og ungdomsskole på Hegra. Barnehage på Hegra.

Skolekrets

1-7 klasse på Hegra barneskole.

8-10 klasse på Hegra ungdomsskole.

Ole Vig videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Hegramo til Stjørdal. Videre tog- og bussforbindelse fra stasjonen.

Bygningssakkyndig

Lyngmo Eiendom og Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over grunnmur av lettklinkerblokker.

Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med takstein. Vinduer er

gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass

Sammendrag selgers egenerklæring

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Setsaas Rørteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet fra badekar til dusjkabinett.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn garasjeport og dør (tidligere carport).

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Ved kjøp av bolig i 2003 ble det opplyst om at vann hadde kommet inn i kjelleren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt på grunnmursplast på mur mot Amboltvegen 3, gravd og lagt drenerør ut mot kumme i Kverndalsvegen.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Vanninntrenging, se pkt. 9.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 9.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 9.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

En side av boligen, mot Amboltvegen 3.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rørteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmtvannsbereder.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Jevnlig rens av varmepumpe, sist høsten 2025.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Sideplater i ildsted er defekt. Tilsyn brannforebyggende tiltak gjennomført januar 2026

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Ja

Utbedring av ildsted og adkomst tak, jf. tilsynsrapport brannforebyggende tiltak januar 2026. Frist for utbedring 01.02.2030.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Lysthus - antydninger til fuktskade.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Det er lagt fiber inn til husvegg (utført av entreprenør).

Innhold

Enebolig

Kjeller: Gang og boder.

1. etg.: Vindfang, vaskerom, gjestetoalett, badrom, 3 soverom, stue og kjøkken.

Loft: Soverom og stue.

Stor garasje

Standard

Overordnet faglig vurdering av takstmann:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.

Innvendig overflater/rombeskrivelse:

Kjeller

Bod:

Betonggulv, plater og eksponert Moore på vegger, panel i himling.

bod:

Betonggulv, malte plater og panel på vegger og panel i himling.

Innehar sikringsskap og varmtvannsbereder.

Bod:

Betonggulv, eksponert mur og pusset mur på vegger og panel i himling.

Bod med trapp:

Betonggulv, panel på vegger og panel i himling.

Første etasje

Vindfang:

Belegg på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.

Gang:

Belegg på gulv, panel på vegger og takplater i himling.

Innehar panelovn.

Toalettrom:

Belegg på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.

Gulvmontert toalett, vegghengt servant og speilskap på vegg.

Innehar panelovn.

Vaskerom:

Belegg på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin med kran og avløp.

Innehar gulvvarme.

Bad:

Belegg på gulv, belegg på vegger og takplater i himling.

Innredning med servant, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Innehar varme i gulv.

Soverom:

Laminat på gulv, malte slette vegger og takplater i himling.

Innehar garderobeskap.

Soverom:

Laminat på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.

Innehar garderobeskap og panelovn.

Soverom:

Laminat på gulv, og alt Slette vegger og takplater i himling.

Innehar garderobeskap.

Stue:

Belegg på gulv, panel og tapet på vegger og takplater i himling.

Innehar lukket vedovn og varmepumpe.

Kjøkken:

Belegg på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.

Kjøkkeninnredning med over-og benkeskap.

Feller skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate, plater på vegg over benkeplate.

Loft

Stue:

Vegg-til-vegg-teppe, panel på vegger og panel i himling.

Innehar panelovn.

Gang:

Laminat på gulv, panel på vegger og panel i himling.

Soverom:

Vegg-til-vegg-teppe, panel på vegger og panel i himling.

Innehar panelovn.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Drenering:

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Dreneringens funksjon og levetid er vanskelig å vurdere uten inngrep i konstruksjonen. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen. Kalkutslag indikerer fuktvandring gjennom murverket. Eldre drenering kan ha redusert funksjon.

Det bør påregnes oppgradering av drenering på sikt.

Rom under terreng:

Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Vegger mot terreng er innvendig isolert og utført med dampsperre på innsiden. Løsningen kan medføre at muren blir kald og at fukt kan kondensere i konstruksjonen. Innvendig isolering av kjellervegger vurderes derfor som en risikokonstruksjon.

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmur fremstår delvis ute av lodd. Skjevstilling kan indikere belastning fra terrengmasser og kan medføre redusert stabilitet over tid. Utbedring eller ombygging av muren må påregnes.

Radonsikring:

Det er ikke utført måling av radon i boligen. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Yttervegger / fasader:

Yttervegger med stående/liggende trekledning. Kledningen fremstår uten dokumentert luftespalte/baklufting, noe som gir begrenset uttørkingsevne og økt risiko for fuktopphopning i konstruksjonen. Forholdet vurderes til TG2 grunnet alder, utførelse og registrerte avvik. Vedlikehold, evt skifte av skadde bord og ytterligere undersøkelser av underliggende konstruksjon anbefales.

Vinduer / dører:

Vinduer i vegg fra byggeår. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Alder gir økt sannsynlighet for slitasje og redusert restlevetid og vedlikehold og eventuell utskifting må påregnes. Takvinduer fra byggeår. Det er registrert fuktmerker i innvendige karmer, noe som kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Fuktmerker kan indikere lekkasje eller kondensproblematikk rundt vinduet. Nærmere kontroll av takvindu og tilhørende beslag/tekking anbefales. Utskifting kan bli nødvendig på grunn av alder og tilstand. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales.

Loft:

Det ble avdekket noe fuktmerker på innsiden av himlingen/kaldloftet noe som kan indikere feil oppbygning. Årsak er ukjent og ytterligere undersøkelser anbefales.

Taktekking og beslag:

Taktekking med takshingel fra byggeår. Det er registrert noe begroing av mose. Forventet levetid er overskredet. Takets alder og begroing kan medføre økt slitasje og redusert restlevetid. Rengjøring og vedlikehold anbefales. Utskifting må påregnes. Vedlikehold eller utskifting av pipebeslaget og luftehatte anbefales. Vedlikehold/utskifting av vindskier/vannbord må påregnes.

Vaskerom:

Våtromsbelegg på gulv og belegget er lagt under klemring i sluk. Det er etablert tilfredsstillende fall til sluk. Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert for å oppnå dagens standard. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. Det er etablert sluk på gulvet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring.

Kjøkken:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Ikke tilfredsstillende effekt på avtrekk over stekesonen.

VVS:

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. Installasjonene har oppnådd en alder hvor slitasje og redusert restlevetid må påregnes. Deler av røropplegget er skjult i konstruksjon og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avtrekksvifte for sentralavsug fra byggeår. Viften har oppnådd høy alder og redusert restlevetid må påregnes.

Garasje:

Garasje er bygget inn mot vegg/tak til bolig. Støpt plate på mark, vegger av bindingsverk kledd med stående panel og taksperrer med taktro. Det observeres ikke behov for særskilte tiltak utover normalt vedlikehold på befaringen. Det bemerkes at deler av kledning står nære grunnen og således er mer utsatt for fukt. Overflater på vegger, vinduer, taktekking med renner/beslag og grunnforhold deler samme beskrivelse/tilstand som for bolig

Forhold som har fått TG3:

Krypkjeller:

Krypkjeller uten fuktsperre mot grunn og uten etablerte ventiler. Ved fuktmåling er det registrert ca. 23 % fukt i treverk i overliggende bjelkelag. Målt verdi anses som forhøyet og kan gi risiko for fuktskader og biologisk nedbrytning.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Takrenner og nedløp:

Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Det ble påvist lekkasje fra skjøter i takrenne.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad - Totalvurdering av overflater:

Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes. Det er sprekker og hull i overflater på vegg. Gulv har misfarging.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er avvik i tettesjikt ved sprekker/hull i belegget på vegg som gjør at badet ikke innehar et godkjent tettesjikt. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Piper / ildsteder:

Nevnte avvik må utbedres. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Ca. 2010: Satt opp lysthus + levegger, støttemur/bed

Ca. 2010 Skiftet fronter kjøkken

Ca. 2012: Nytt golv, mala tak og vegger/tapet stue

Ca. 2017: lagt royalimpregnert terrassegolv (faglært snekker)

2025: Malt yttervegg (mot vest)

Robotklipper installert

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt fiber inn til husvegg.

Parkering

I garasje, samt plass til flere biler på egen gårdsplass.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i baderomsgulv og panelovner i diverse rom

Vedfyring med peisovn på stue i 1. etg.

Luft-luft varmepumpe på stue i 1. etg.

Energimerke

D - Gul

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 5 120 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Avløp og feiing: 5120,60,-

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

Årsgebyr Innhered renovasjon: 7756,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 919 236 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 676 945 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Hegra Sparebank sparebank som er en del av Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 284, bruksnummer 56 i Stjørdal kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger anmerkninger fra brannvesenet. Detaljert beskrivelse er vedlagt i rapporten i salgsoppgaven, oppsummert:

- Avvik på bruksenhet: Adkomst på tak.
- Avvik ildsted: Plater i ildsted er defekt.
- Avvik røykløp: Adkomst på tak.
- Avvik bruksenhet: Røykvarsler som er eldre enn 10 år må skiftes.
- Avvik bruksenhet: Det skal være minst 1 godkjent slokkeapparat i hver boenhet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1985/13439-2/67 03.12.1985 ERKLÆRING/AVTALE

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING

GRUNNDATA

1985/10798-1/67 09.10.1985 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5035 GNR: 284 BNR: 36

2018/198256-1/200 01.01.2018

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1714 GNR: 284 BNR: 56

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggeanmeldelse for oppføring av garasje datert 03.07.1991 av Stjørdal kommune.

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 19.02.1987 av Stjørdal kommune. Følgende arbeider/ anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: 1. Utvendig planering. 2. Innredning av disponible rom og boder i kjeller, samt innredning av disponible rom i loftsetasje. 3. Montering av røykvarsler. Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Kommunal vei og avløp.

Vann fra Ulstadvannet vasslag.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i henhold til kommuneplanens arealdel (vedtatt 05.10.2017). Eiendommen omfattes også av hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570).

Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan for Smedhaugen, Hegra, vedtatt 27.08.1981. Innenfor eiendommen er arealet hovedsakelig regulert til boligformål, samt mindre arealer regulert til kjørevei og frisiktsone.

Det foreligger forslag til ny kommuneplanens arealdel (2022) som per utskriftsdato har status planforslag.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsbestemmelser og planer for området.

Adgang til utleie

Det er kun en registrert boenhet på eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Radonmåling:

Det er ikke utført radonmåling på boligen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger.
Ønsket dato angis i bud.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 065,- oppgjørshonorar kr 5 250,- markedsføring kr. 13 900,- og visninger kr 2 750,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 285,-.

Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lars Valstad

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

lars.valstad@aktiv.no

Tlf: 957 37 870

Oppdragstaker

Aktiv Stjørdal AS, organisasjonsnummer 999 079 377

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal

Salgsoppgavedato

13.03.2026









Amboltvegen 1

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal.

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.









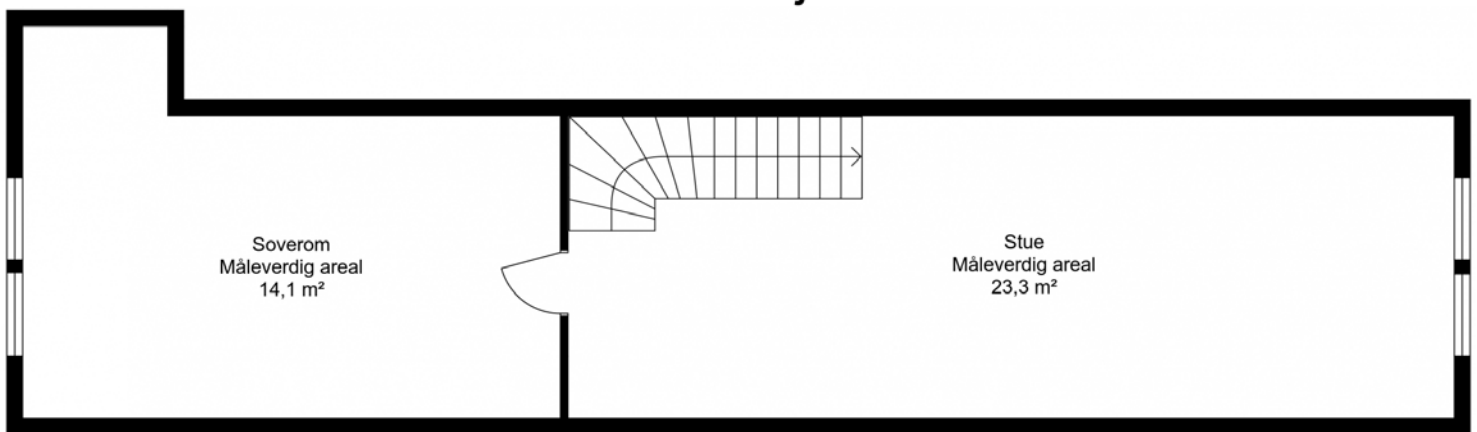








2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal.

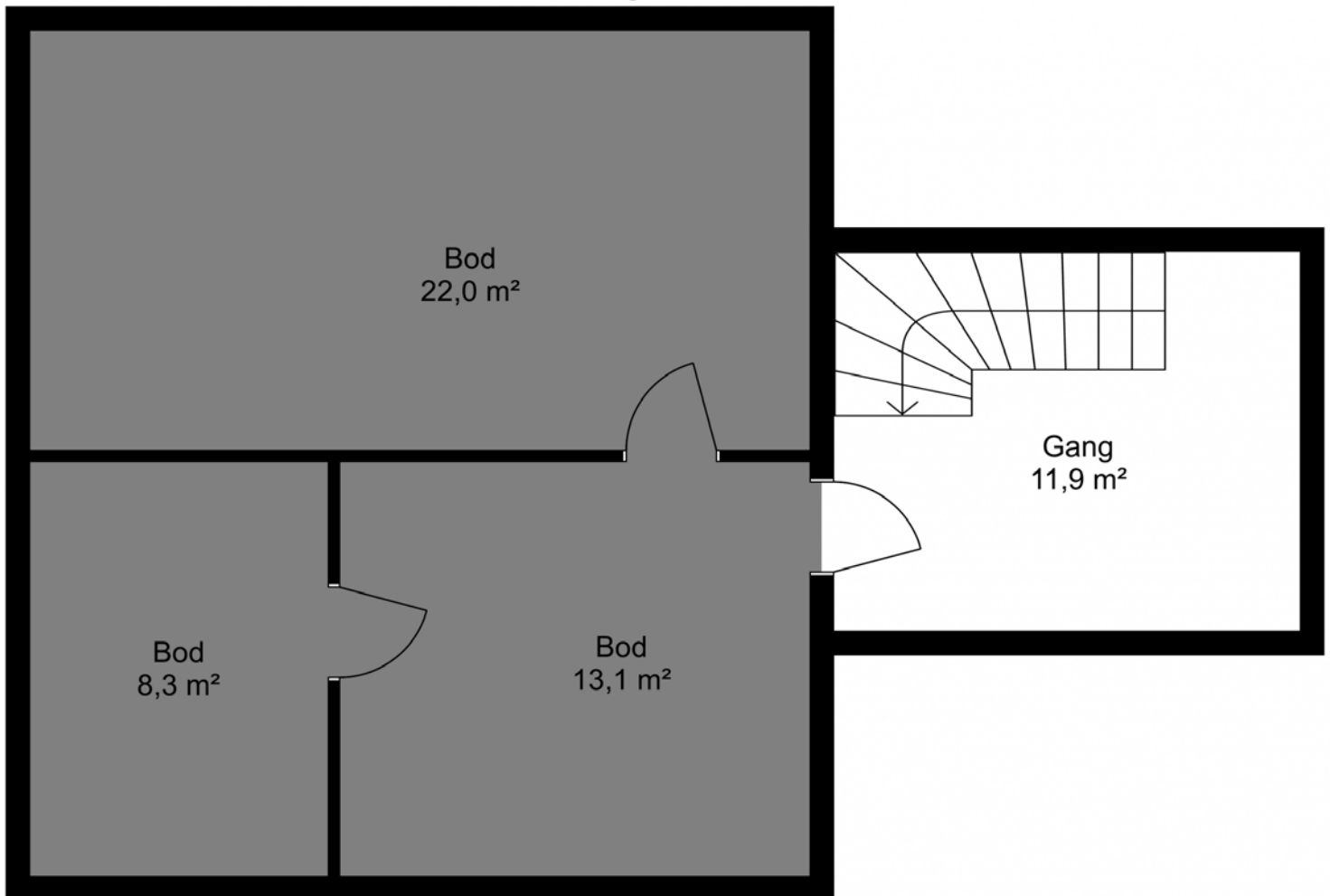
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





Amboltvegen 1

Kjeller



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal.

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Amboltvegen 1
7520 HEGRA
5035/284/0/56/0/0

Rapportdato

13.03.2026

TG 0		1
TG 1		5
TG 2		13
TG 3		4
TG IU		0

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Befaring utført den 02.03.2026 av:



Nicholas Lyngmo
Lyngmo Eiendom og
Takst

Skolevegen 1
7560
Vikhammer

+4799490949
nicholas@lyngmo-
eiendomogtakst.no



Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkelte takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

AMBOLTEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

AMBOLTEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på teppe, 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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Amboltvegen 1 , 7520, HEGRA

Matrikkel: 5035/284/0/56/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1986

Tomt: 715.80 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Målfrid Reidun Flåen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over grunnmur av lettklinkerblokker. Stående kledning av trepanel, saltaksform teknet med takstein. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Lysthus er registrert og arealmålt. Bygningen er ikke vurdert etter NS 3600. Ved enkel visuell observasjon fremstår konstruksjonen som enkel, og det må påregnes behov for vedlikehold og utbedringer.

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Kjeller			
BRA-i 57 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang og boder	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
1.etasje			
BRA-i 110 m ²	BRA-e 43 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Vindfang, vaskerom, toalettrom, bad, 3 soverom, stue, kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Garasje 35m2, grillhytte 8m2	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
2.etasje			
BRA-i 38 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Soverom, stue	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Sum areal			
BRA-i 205 m ²	BRA-e 43 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 0 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
248 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet.

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
--------------------------	---

2.etasje

BRA 38 m ²	ALH 28 m ²
GUA 66	Beskrivelse av ALH Areal med takhøyde under måleverdis høyde.

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Dreneringens funksjon og levetid er vanskelig å vurdere uten inngrep i konstruksjonen. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen. Kalkutslag indikerer fuktvandring gjennom murverket. Eldre drenering kan ha redusert funksjon. Det bør påregnes oppgradering av drenering på sikt.

Rom under terreng: Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Vegger mot terreng er innvendig isolert og utført med dampsperre på innsiden. Løsningen kan medføre at muren blir kald og at fukt kan kondensere i konstruksjonen. Innvendig isolering av kjellervegger vurderes derfor som en risikokonstruksjon.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur fremstår vesentlig ute av lodd. Skjevstilling kan indikere belastning fra terrengmasser og kan medføre redusert stabilitet over tid. Utbedring eller ombygging av muren må påregnes.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Yttervegger / fasader: Yttervegger med stående/liggende trekledning. Kledningen fremstår uten dokumentert luftespalte/baklufting, noe som gir begrenset uttørkingsevne og økt risiko for fuktopphopning i konstruksjonen. Forholdet vurderes til TG2 grunnet alder, utførelse og registrerte avvik. Vedlikehold, evt skifte av skadde bord og ytterligere undersøkelser av underliggende konstruksjon anbefales.

Vinduer / dører: Vinduer i vegg fra byggeår. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Alder gir økt sannsynlighet for slitasje og redusert restlevetid og vedlikehold og eventuell utskifting må påregnes. Takvinduer fra byggeår. Det er registrert fuktmerker i innvendige karmen, noe som kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Fuktmerker kan indikere lekkasje eller kondensproblematikk rundt vinduet. Nærmere kontroll av takvindu og tilhørende beslag/tekking anbefales. Utskifting kan bli nødvendig på grunn av alder og tilstand. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales.

Loft: Det ble avdekket noe fuktmerker på innsiden av himlingen/kaldloftet noe som kan indikere feil oppbygning. Årsak er ukjent og ytterligere undersøkelser anbefales.

Taktekking og beslag: Taktekking med takshingel fra byggeår. Det er registrert noe begroing av mose. Forventet levetid er overskredet. Takets alder og begroing kan medføre økt slitasje og redusert restlevetid. Rengjøring og vedlikehold anbefales. Utskifting må påregnes. Vedlikehold eller utskifting av pipebeslaget og luftehatter anbefales. Vedlikehold/utskifting av vindskier/vannbord må påregnes.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Det ble påvist lekkasje fra skjøter i takrenne.

Vaskerom: Våtromsbelegg på gulv og belegget er lagt under klemring i sluk. Det er etablert tilfredsstillende fall til sluk. Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert for å oppnå dagens standard/krav til vaskerom. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. Det er etablert sluk på gulvet.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Ikke tilfredsstillende effekt på avtrekk over stekesonen.

VVS: Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. Installasjonene har oppnådd en alder hvor slitasje og redusert restlevetid må påregnes. Deler av røropplegget er skjult i konstruksjon og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avtrekksvifte for sentralavsug fra byggeår. Viften har oppnådd høy alder og redusert restlevetid må påregnes.

Garasje: Garasje er bygget inn mot vegg/tak til bolig. Støpt plate på mark, vegger av bindingsverk kledd med stående panel og taksperrer med taktro. Det bemerkes at deler av kledning står nære grunnen og således er mer utsatt for fukt. Enkelte ender på kledning bærer preg av dette ved oppsprekk i maling og begynnende råte i nedkant. Utskifting

av enkeltbord må påregnes. Utover dette påvises det ikke forhold utover normal bruksslitasje og kun behov for normalt vedlikehold. Takteking med takshingel fra byggeår. Det bemerkes at overgang mellom garasje og bolig er et erfaringsmessig svakt punkt i tekkingen og bør holdes under jevnlig tilsyn, men det ble ikke observert tegn til skader på befaringe. Det er registrert noe begroing av mose. Forventet levetid er overskredet. Takets alder og begroing kan medføre økt slitasje og redusert restlevetid. Rengjøring og vedlikehold anbefales. Utskifting må påregnes på sikt.

4

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Krypkjeller: Krypkjeller uten fuktsperre mot grunn og uten etablerte ventiler. Ved fuktmåling er det registrert ca. 23 % fukt i treverk i overliggende bjelkelag. Målt verdi anses som forhøyet og kan gi risiko for fuktskader og biologisk nedbrytning.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes. Det er sprekker og hull i overflater på vegg. Gulv har misfarging.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er avvik i tettesjikt ved sprekker/hull i belegget på vegg som gjør at badet ikke innehar et godkjent tettesjikt. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Piper / ildsteder: Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen, ingen sprekker observeres. Nevnte avvik må utbedres, med frist for rettelse til 2030.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

AMBOLIVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renoverert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

03.03.2026

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 26.08.1985 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt brukstillatelse datert 19.02.1987.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Ja

Kommentar:

Åpninger i trapp overstiger dagens krav til tillatte åpninger i trapp på 10cm. Dette gjelder åpning mellom trinn og i rekkverk. Det er i tillegg ikke etablert håndløper på vegg. Anbefales tiltak for ivareta sikkerhet ved bruk, spesielt mtp. barn.



Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmur oppført i lettklinkerblokker fra byggeår 1986 med pussede utvendige overflater. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker eller skader ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at det i 2006 pga. vann i kjelleren ble lagt på grunnmursplast på mur mot Amboltvegen 3, gravd og lagt drenerør ut mot kumme i Kverndalsvegen.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Ja

Kommentar:

Det er synlig grunnmursplast som er pusset inn mot grunnmur på deler av grunnmuren.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Det er flatt terreng rundt boligen.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Manglende fall fra grunnmur kan gi økt belastning på drenering og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Taknedløp er ført i oppstikk fra bakken som trolig er tilkoblet drene- eller overvannsledning.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.

Drenerings funksjon og levetid er vanskelig å vurdere uten inngrep i konstruksjonen.

Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen.

Kalkutslag indikerer fuktvandring gjennom murverket. Eldre drenering kan ha redusert funksjon.

Det bør påregnes oppgradering av drenering på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Tiltak for redrenering og terrengforhold rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. Dette kan være kamerainspeksjon eller fysiske inngrep.

Levetid:

- ⚠ Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.
- ⚠ Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

Bilde

Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen.

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er gjort innvendig kontroll av krypkjeller.

Er krypkjelleren ventilert?

Nei

Kommentar:

Det er ingen ventiler i krypkjeller.

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert fuktsperre på grunnen.

Totalvurdering av krypkjeller**Kommentar:**

Krypkjeller uten fuktsperre mot grunn og uten etablerte ventiler. Ved fuktmåling er det registrert ca. 23 % fukt i treverk i overliggende bjelkelag. Målt verdi anses som forhøyet og kan gi risiko for fuktskader og biologisk nedbrytning.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Tiltak for å redusere fuktbelastningen anbefales, etablering av fuktsperre mot grunnen og forbedret/etablere ventilasjon i krypkjelleren.

Bilde



Fuktmåling krypkjeller

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, hekkesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Kommentar:

Deler av kjeller har påforede vegger.

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking i vegg under trapp i kjeller. Det ble ikke påvist forhøyde fuktverdier på befaringstidspunktet, men det ble påvist bruk av dampsperre i veggkonstruksjonen.

Er rommet ventilert?

Nei

Kommentar:

Ikke etablert ventiler.

Totalvurdering av rom under terreng
Kommentar:

Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Vegger mot terreng er innvendig isolert og utført med dampsperre på innsiden. Løsningen kan medføre at muren blir kald og at fukt kan kondensere i konstruksjonen. Innvendig isolering av kjellervegger vurderes derfor som en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Ved fremtidig rehabilitering eller negativ utvikling bør veggkonstruksjonen utbedres til en mer fuktsikker løsning.

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Bilde



Dampsperre i vegg

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?

Nei

Kommentar:

Muren skal i utgangspunktet stå rett eller ha svak bakoverhelning mot terrenget.

Dersom den står ute av lodd fremover, kan det tyde på, jordtrykk, manglende fundament, dårlig drenering.

Bilde



Forstøtningsmur fremstår delvis ute av lodd.

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Totalvurdering av forstøtningsmuren

Kommentar:

Forstøtningsmur fremstår vesentlig ute av lodd.

Skjevstilling kan indikere belastning fra terrengmasser og kan medføre redusert stabilitet over tid.

Utbedring eller ombygging av muren må påregnes.

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Det er ikke utført måling av radon i boligen.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Kommentar:

-

Fasade

Murpuss, Stående trekledning, Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Yttervegger med stående/liggende trekledning. Kledningen fremstår uten dokumentert luftespalte/baklufting, noe som gir begrenset uttørkingsevne og økt risiko for fuktopphopning i konstruksjonen.

Forholdet vurderes til TG2 grunnet alder, utførelse og registrerte avvik. Vedlikehold, evt skifte av skadde bord og ytterligere undersøkelser av underliggende konstruksjon anbefales.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Bilde



Kledning uten lufting

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår, trekarmsdør.

Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer i vegg fra byggeår. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon.

Alder gir økt sannsynlighet for slitasje og redusert restlevetid og vedlikehold og eventuell utskifting må påregnes.

Takvinduer fra byggeår. Det er registrert fuktmerker i innvendige karmen, noe som kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning.

Fuktmerker kan indikere lekkasje eller kondensproblematikk rundt vinduet.

Nærmere kontroll av takvindu og tilhørende beslag/teking anbefales. Utskifting kan bli nødvendig på grunn av alder og tilstand.

Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Økt behov for vedlikehold og utskifting må påregnes.

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Bilde



Fuktmerker takvindu

11

Terrasser

TG 1



Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

Konstruksjon er delvis inspisert via knekott.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Ja

Kommentar:

Det ble observert noe fuktmerkes på takpapp/undertak, men ikke påvist fukt.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Det ble avdekket noe fuktmerker på innsiden av himlingen/kaldloftet noe som kan indikere feil oppbygning. Årsak er ukjent og ytterligere undersøkelser anbefales.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takshingel

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

Ja

Kommentar:

Det er registrert rustdannelse og flassend lakk på pipebeslag og luftehatter. Korrosjon kan over tid svekke beslagets funksjon og tetthet.

Vedlikehold eller utskifting av pipebeslaget og luftehatter anbefales.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Det er falssende maling og delvis fuktskader på vindskier og vannbord.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taktekking med takshingel fra byggeår. Det er registrert noe begroing av mose. Forventet levetid er overskredet.

Takets alder og begroing kan medføre økt slitasje og redusert restlevetid.

Rengjøring og vedlikehold anbefales. Utskifting må påregnes.

Vedlikehold eller utskifting av pipebeslaget og luftehatter anbefales.

Vedlikehold/utskifting av vindskier/vannbord må påregnes.

Levetid:



Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.



Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.



Normal intervall for utskiftinger av lufteluker, ventilasjonshetter er 20-40 år.



Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.



Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Bilde



Fuktskade vannbord



Rust på beslag ved pipe

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plast

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.
Det ble påvist lekkasje fra skjøter i takrenne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales utbedring lekkasje i skjøt.
Vedlikehold/utskifting må påregnes på sikt.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

Bilde

Renneskjøt med lekkasje

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv. våtromstapet på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Fra byggeår.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er misfarging i gulv etter varmekabler. Det er sprekker og riss i tapet på vegger.

Bilde

Misfarging gulv



Avvik vegg

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Kommentar:

Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.
Det er sprekker og hull i overflater på vegg.
Gulv har misfarging.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**Kommentar:**

Det er avvik i tettesjikt ved sprekker/hull i belegg på vegg som gjør at badet ikke innehar et godkjent tettesjikt.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Innredning med servant, Gulvmontert toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

17

Piper / ildsteder

TG 3 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurder fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Ja

Kommentar:

Det er anmerket følgende forhold ved tilsyn fra feievesen den 26.01.2026:

Takstige med bøyle, må skiftes med godkjent stige.

Defekt plate i ildsted.

Slokkeapparat og røykvarsler må etableres/skiftes.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen, ingen sprekker observeres.

Nevnte avvik må utbedres, med frist for rettelse til 2030.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp

Trappen går fra kjeller til 2.tasje.:

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering

Kommentar:

Toalettrom rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar gulvmontert toalett og vegghengt vask.

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Totalvurdering

Kommentar:

Våtromsbelegg på gulv og belegget er lagt under klemring i sluk. Det er etablert tilfredsstillende fall til sluk.

Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert for å oppnå dagens standard/krav til vaskerom. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. Det er etablert sluk på gulvet.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekk via sentralt ventilasjonsaggregat. Det oppleves ikke tilfredsstillende effekt på avtrekk.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Ikke tilfredsstillende effekt på avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det anbefales kontroll med ventilasjonsanlegg for årsak til begrenset avtrekk på kjøkkenventilator.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

AMBOLTVEGEN 1 - 5035/284/0/56/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

-

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe, 2017

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert, det er etablert sluk i gulv ved varmtvannsbereder.

Det bemerkes at det ikke er tilfredsstillende fall til sluk slik at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

Berederen er datert 2024 og rommer 190 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. Installasjonene har oppnådd en alder hvor slitasje og redusert restlevetid må påregnes. Deler av røropplegget er skjult i konstruksjon og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avtrekksvifte for sentralavsug fra byggeår. Viften har oppnådd høy alder og redusert restlevetid må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Oppgradering eller utskifting av rørinstallasjoner må påregnes på sikt.

Utskifting eller oppgradering av avtrekksviften må påregnes på sikt.

Levetid:

- ⓘ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
 - ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
 - ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
-

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i kjelleren.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Det er utført brannforebyggende elkontroll bolig den 27.02.2026. Det anbefales interessenter å lese igjennom denne for informasjon om avdekte avvik og evt. tiltak.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert 2024 og er tilkoblet i stikkontakt.

Det er i brannforebyggende rapport opplyst at fast tilkobling av varmtvannsbereder må utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det er utført brannforebyggende elkontroll bolig der det ble avdekt enkelte avvik. Spørsmål ang. rapport må rettes til utførende etat.

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet ved anlegget.

Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Garasje er bygget inn mot vegg/tak til bolig. Støpt plate på mark, vegger av bindingsverk kledd med stående panel og taksperrer med taktro.

Det bemerkes at deler av kledning står nære grunnen og således er mer utsatt for fukt. Enkelte ender på kledning bærer preg av dette ved oppsprekk i maling og begynnende råte i nedkant. Utsifting av enkeltbord må påregnes.

Utover dette påvises det ikke forhold utover normal bruksslitasje og kun behov for normalt vedlikehold.

Taktekking med takshingel fra byggeår.

Det bemerkes at overgang mellom garasje og bolig er et erfaringsmessig svakt punkt i tekkingen og bør holdes under jevnlig tilsyn, men det ble ikke observert tegn til skader på befaringe.

Det er registrert noe begroing av mose. Forventet levetid er overskredet.

Takets alder og begroing kan medføre økt slitasje og redusert restlevetid.

Rengjøring og vedlikehold anbefales. Utsifting må påregnes på sikt.

Selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hilde Merete Flåen

Boligen

Amboltvegen 1

7520 Hegra

5035-284/56/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Setsaas Rørteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet fra badekar til dusjkabinett.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn garasjeport og dør (tidligere carport).

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?



♦ Ja

Ved kjøp av bolig i 2003 ble det opplyst om at vann hadde kommet inn i kjelleren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt på grunnmursplast på mur mot Amboltvegen 3, gravd og lagt drenerør ut mot kumme i Kverndalsvegen.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Vanninntrenging, se pkt. 9.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 9.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 9.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

En side av boligen, mot Amboltvegen 3.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rørteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmtvannsbereder.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Jevnlig rens av varmepumpe, sist høsten 2025.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Sideplater i ildsted er defekt. Tilsyn brannforebyggende tiltak gjennomført januar 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Utbedring av ildsted og adkomst tak, jf. tilsynsrapport brannforebyggende tiltak januar 2026. Frist for utbedring 01.02.2030.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Lysthus - antydninger til fuktskade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Det er lagt fiber inn til husvegg (utført av entreprenør).



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Energiattest



Adresse

Amboltvegen 1, 7520 HEGRA

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269479

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10845882

Gårdsnummer

284

Bruksnummer

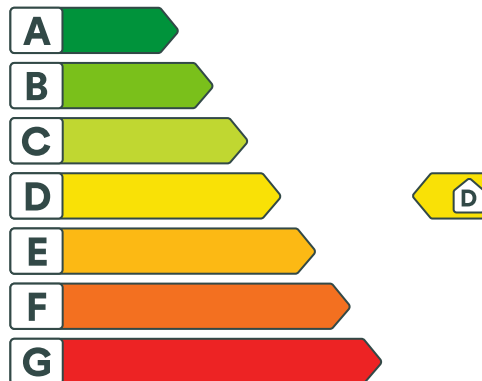
56

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1986

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

248,0 m²

Oppvarmet bruksareal

205,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

189,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

212,47 kWh/m²

Totalt levert pr. år

43 556 kWh



Amboltvegen 1, 7520 HEGRA



Detaljering

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



Amboltvegen 1, 7520 HEGRA



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: 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.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Kommunal info



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	284	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld 121896712

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 10845882

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Amboltvegen 1, 7520 HEGRA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	4	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Peisinnatts	Jøtul	Jøtul 17

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
26.01.2026	Tilsyn	17.10.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Bruksenhet
Type avvik	Adkomst på tak

Type	Detaljer
------	----------

Avvik	Ildsted - Plassering: Stue. Type: Peisinnsats. Produsent: Jøtul . Modell: Jøtul 17
Type avvik	Plater i ildsted er defekt

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Elementskorstein fra 1987. Produsent: Leca. Modell: Leca 1986 - 1994
Type avvik	Adkomst på tak

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

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

Informasjon for bruksenhetId 121896712

BruksenhetId	121910902	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	10858151	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 121910902.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	284	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Amboltvegen 1, 7520 HEGRA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 305,60 kr
Feiing	815,00 kr
Sum	5 120,60 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Kloakk Fast Avg Gr 1	15%	1 stk	3753.00	1/1	0 %	3 753,00 kr	0,00 kr
Forventet forbruk Kloakk i år	15%	19 m3	25.00	1/1	0 %	475,02 kr	0,00 kr
Forbruk Kloakk	15%	9.5 m3	23.92	1/1	0 %	227,24 kr	0,00 kr
Forskudd Kloakk forrige år	15%	-13.5 m3	23.92	1/1	0 %	-322,92 kr	0,00 kr
Forbruk Kloakk	25%	9.5 m3	26.00	1/1	0 %	247,00 kr	0,00 kr
Forskudd Kloakk forrige år	25%	-13.5 m3	26.00	1/1	0 %	-351,00 kr	0,00 kr
1 Feiing pr år	0%	1 stk	1004.00	1/1	0 %	1 004,00 kr	0,00 kr
					Sum	5 032,34 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje



Stjørdal kommune

Teknisk avdeling

19.02.1987

Vår dato:

Vår ref.:

GJK/gd

Ark. nr.:

511.6

Sissel og Håvard Raaen,
Smedhaugen,
7520 Hegra

Bygningssjefsak nr. 63/87.

BRUKSTILLATELSE

Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens § 99,2, meddeles De brukstillatelse i Deres nybygg på eiendommen: Smedhaugen, gnr. 284 bnr. 56.

Bygningskontrollen har anmerket følgende arbeid som ikke er fullført:

1. Utvendig planering.
2. Innredning av disponible rom og boder i kjeller, samt innredning av disponible rom i loftsetasje.
3. Montering av røykvarsler, jfr. B.F. kap. 31:4.

Det forutsettes at alle arbeider fullføres etter de godkjente planer innen: 1/3.1988.

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

For Bygningssjefen i Stjørdal

Gunnar J. Kjeldstad



Stjørdal kommune

Teknisk avdeling

19.02.1987

Vår dato:

Vår ref.:

Ark. nr.:

GJK/gd

511.6

Sissel og Håvard Raaen,
Smedhaugen,
7520 Hegra

Bygningssjefsak nr. 63/87.

BRUKSTILLATELSE

Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens § 99,2, meddeles De brukstillatelse i Deres nybygg på eiendommen: Smedhaugen, gnr. 284 bnr. 56.

Bygningskontrollen har anmerket følgende arbeid som ikke er fullført:

1. Utvendig planering.
2. Innredning av disponible rom og boder i kjeller, samt innredning av disponible rom i loftsetasje.
3. Montering av røykvarsler, jfr. B.F. kap. 31:4.

Det forutsettes at alle arbeider fullføres etter de godkjente planer innen: 1/3.1988.

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

For Bygningssjefen i Stjørdal

Gunnar J. Kjeldstad



Stjørdal kommune

Teknisk avdeling

Raaen Håvard
Amboltvn. 1
7520 HEGRA

Deres ref.

Vår Ref.

ISK/91/2344/51.284/056

Dato

03/07/91

Bygningssjefsak nr. 190/91.

**BYGGEANMELDELSE FOR OPPFØRING AV GARASJE PÅ EIENDOMMEN AMBOLTVN. 1,
GNR. 284/56.**

Brutto areal 40 m².

KOMMENTAR:

Bygningsrådet har behandlet byggemeldingen som sak 125/91, hvor det ble innvilget dispensasjon fra byggelinje for kommuneveg 22 til 9,5 m fra senterlinja. Etter forespørsel hos kommuneingeniøren er byggelinjeavstanden ytterligere endret til 9,0 m fra senterlinja slik som på naboeiendommen Smievn. 2, gnr. 284/46.

VEDTAK:

Byggeanmeldelsen approberes.

Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter.

Garasjen forutsettes tilpasset eksisterende bebyggelse m.h.t. materialvalg, form og farge, og må være godt ventilert.

Vedrørende forskrifter for garasje henvises det til byggeforskriftenes kap. 34:4 og kap. 47:55.

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

Garasjen må ikke oppføres nærmere senterlinja i kv. 22 enn 9,0 m.

Gebyr bes innbetalt for arbeidet blir satt igang.

Bygningssjefen i Stjørdal

Per Tagseth

Ivar Skjelstad

Rapport fra el-kontroll



Brannforebyggende elkontroll bolig

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Målfrid Reidun Flåen	Amboltvegen 1	7520 (Hegra)	6971
Kontaktperson	Telefon	E-post	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse			
Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Amboltvegen 1	7520 (Hegra)		
Byggeår	Senere utbedret	Målepunkt ID	Utført iht. følgende forskrift
			fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg
Utført iht. følgende standard(er)		Type bolig	
NEK 400:2022		Bolighus	

Registrert elvirksomhet

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Trøndelag Elektro AS	Husbyvegen 15	7500 (STJØRDAL)	977300967
Elvirksomhets-ID	Faglig ansvarlig	E-post	
	Jonas Rolfseng		

Merknader

Må utbedres omgående	Må utbedres innen angitt frist	Forslag til forbedringer	Byggeår
Senere utbedret	Frist for utbedring	Neste periodiske kontroll	

1. Måling og prøving for installasjonen

1.1 Kontinuitet	Verdi	Klassifisering av avvik
☒ OK ☐ Avvik	0,5	TG0
Kommentar		



Brannforebyggende elkontroll bolig

1.2 Isolasjonsresistansen på
installasjonen

☒ OK ☐ Avvik

Verdi

70

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

1.3 Overgangsmotstand til jord

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Verdi

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

Følgende måling/prøving må gjøres per kurs:

1.4 Jordfeilbryter

☒ OK ☐ Avvik ☐ Ikke aktuelt

Verdier

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

På kurs 4

1.5 Automatisk utkobling av
jordfeilbryter/AFDD med
testknapp

☒ OK ☐ Avvik ☐ Ikke aktuelt

Verdi

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

1.6 Jordfeilvarsler gir lyd

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Verdi

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

1.7 Gulv og veggresistans

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Verdi

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

1.8 Elektrisk adskillelse

☒ OK ☐ Avvik ☐ Ikke aktuelt

Verdi

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar



Brannforebyggende elkontroll bolig

1.9 SELV, PELV

☒ OK ☐ Avvik ☐ Ikke aktuelt

Verdi

Klassifisering av avvik

TG0

Andre eventuelle målinger
gjennomført:

Kommentar

2. Boligfordeling

2.1 Overspenningsvern

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

2.2 Merking av utstyr

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

2.3 Omgivelsestemperatur i fordelingen

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

21 grader

2.4 Tilgjengelig for ettersyn

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

2.5 Varmgang

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

2.6 Merking av fordeling på utsiden av skap

☐ OK ☒ Avvik

Klassifisering av avvik

TG1

Kommentar

Mangler 230V IT merking



Brannforebyggende elkontroll bolig

2.7 Rengjøring

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

2.8 Kursfortegnelse tilstede

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

2.9 Kontroll av bunnskruer

☐ OK ☒ Avvik ☐ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG2

Kommentar

Kurs 2 hadde 16A når bunnskrue er 20A
Kurs 12, den ene fasen hadde en defekt skrue

2.10 Smeltesikringer

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

2.11 Elementautomater

☒ OK ☐ Avvik ☐ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

2.12 AFDD, sjekk statusindikator

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

2.13 Defekt utstyr, skadet utstyr eller utstyr som ikke lenger er i bruk

☐ OK ☒ Avvik

Klassifisering av avvik

TG1

Kommentar

Diverse stikk og plugg

2.14 Forhold mellom kabler og vern

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar



Brannforebyggende elkontroll bolig

2.15 Utstyrets kapslingsgrad

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

2.16 Kabelinnføringer

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

2.17 Vern og utstyr er merket
og samsvarer med dokumentasjon

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

2.18 Tilkoblinger

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

2.19 Moment

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

3. Tilknytningsskap

3.1 Finnes det et tilknytningsskap iht. NEK 399 for installasjonen?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar

3.2 Kontroll av kondens,
korrosjon og andre ytre
påvirkninger

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

3.3 Vern og utstyr er merket
og samsvarer med dokumentasjon

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar



Brannforebyggende elkontroll bolig

3.4 Test av akustisk og/eller
visuelt signal på
overspenningsvern

Klassifisering av avvik

TG0

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

3.5 Tilgjengelig for ettersyn

Klassifisering av avvik

☐ OK ☒ Avvik

TG1

Kommentar

Er ikke mulig å åpne pga terrasse gulv

3.6 Kursfortegnelse tilstede

Klassifisering av avvik

☐ OK ☒ Avvik

TG0

Kommentar

3.7 Merking av fordeling på
utsiden av skap

Klassifisering av avvik

☐ OK ☒ Avvik

TG1

Kommentar

Mangler merking

3.8 Rengjøring

Klassifisering av avvik

☐ OK ☒ Avvik

TG0

Kommentar

3.9 Varmgang

Klassifisering av avvik

☐ OK ☒ Avvik

TG0

Kommentar

3.10 Overspenningsvern

Klassifisering av avvik

☒ OK ☐ Avvik

TG0

Kommentar

Er ikke noe overspenningsvern

3.11 Omgivelsestemperatur i
fordelingen

Klassifisering av avvik

☐ OK ☒ Avvik

TG0

Kommentar

Følgende sjekkpunkter kontrolleres per kurs:



Brannforebyggende elkontroll bolig

3.12 Smeltesikringer

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

3.13 Elementautomater

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

3.14 Merking av kurser inne i skap

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

3.15 Defekt eller skadet utstyr

☐ OK ☒ Avvik

Klassifisering av avvik

TG1

Kommentar

3.16 Forhold mellom kabler og vern

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

3.17 Utstyrets kapslingsgrad

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

3.18 Kabelinnføringer

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

3.19 Tilkoblinger

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar



Brannforebyggende elkontroll bolig

3.20 Moment

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

4. Jordingsanlegget

4.1 Jordelektrode tilkoblet

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

4.2

Hovedutjevningsforbindelser

☒ OK ☐ Avvik ☐ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

4.3

Tilleggsutjevningsforbindelser

☒ OK ☐ Avvik ☐ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

Følgende måling/prøving må gjøres per kurs:

4.4 Jording av stikkontakter

☒ OK ☐ Avvik ☐ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

4.5 Jording av utstyr

☒ OK ☐ Avvik ☐ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

5. Installasjon og dokumentasjon

5.1 Dokumentasjon på
installasjoner utført etter
1999

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar



Brannforebyggende elkontroll bolig

5.2 Test av
brannvarslingsanlegg

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

5.3 Generell betraktning om
den faste installasjonens
tilstand

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

5.4 Varmtvannsbereider

☐ OK ☒ Avvik ☐ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG1

Kommentar

Nyere tank må fast tilkobles

5.5 Lading av elbil

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

5.6 Solcelleanlegg

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

5.7 Batterisystem

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

5.8 Varmgang i motorer

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

Følgende måling/prøving må gjøres per kurs:

5.9 Varmgang i koblingspunkter

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar



Brannforebyggende elkontroll bolig

5.10 Utstyrets kapslingsgrad

☐ OK ☒ Avvik

Klassifisering av avvik

TG1

Kommentar

Defekt stikk og diverse

5.11 Vedlikehold av utstyr

☒ OK ☐ Avvik

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

5.12 Bruksendring

☒ OK ☐ Avvik ☐ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

5.13 Utstyr montert iht. monteringsanvisninger

☒ OK ☐ Avvik ☐ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

5.14 Kabler og ledninger

☒ OK ☐ Avvik ☐ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

5.15 Brannetting

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

5.16 Belysningsanlegg

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar

5.17 Varmeanlegg

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

TG0

Kommentar



Brannforebyggende elkontroll bolig

5.18 Varmgang i releer,
kontakter og/eller
transformatorer

Klassifisering av avvik

TG0

☐ OK ☐ Avvik ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

5.19 Brannslukningsutstyr og
rømningsveier

Klassifisering av avvik

TG0

☒ OK ☐ Avvik ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

6. Informasjonspunkter til eier/bruker

6.1 Eier/brukers ansvar

☒ OK

Kommentar

6.2 Samsvarserklæring

☒ OK

Kommentar

6.3 Dokumentasjon

☒ OK

Kommentar

6.4 Belysning

☒ OK

Kommentar

6.5 Oppvarming

☒ OK

Kommentar

6.6 Kabler

☒ OK

Kommentar



Brannforebyggende elkontroll bolig

6.7 Skjøteledninger

☒ OK

Kommentar

6.8 Forsvarlig bruk av forbruksapparater

☒ OK

Kommentar

6.9 Overspenningsvern

☐ OK

Kommentar

6.10 Jordfeilbryter og/eller AFDD

☐ OK

Kommentar

6.11 Batteribytte på røykvarsler

☒ OK

Kommentar

6.12 Brannslukningsutstyr

☒ OK

Kommentar

6.13 Boligmappa

☐ OK

Kommentar

6.14 Komfyrvakt

☐ OK

Kommentar



Brannforebyggende elkontroll bolig

6.15 Spesielle hensyn i barnerom og oppholdsrom for personer med funksjonsnedsettelse

☒ OK

Kommentar

6.16 Spesielle hensyn ved livsløpsendringer

☒ OK ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

6.17 Galvanisk skille på kabel-TV

☐ OK ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Kontrollert av

Navn

Andreas Børstad

Dato

2026-02-27

Signatur

Elektronisk signert av Andreas Børstad. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Sertifikatnummer

Beskrivelse

1.etg:

- kabel på soverom 1 var ikke festet
- Benklys armatur på soverom 1 mangler jording og er plassert i samme rom som ujordet
- Åpne hull på lysbryter på soverom 2
- Åpen hull på stikk i gang
- Plugg til markise, kabel var ikke innenfor pluggen

Kjeller:

- Rom 1 mangler kuppel på den ene lampen
- Rom 2 manglet det skjerm for koblingene på lampen
- Fast tilkobling av tank, siden den er av nyere type
- en jordledning i skapet manglet jordstrømpe
- Kurs 2 var det montert 16A sikring når det var 20A bunnskrue
- Kurs 12 manglet den ene fasen bunnskrue
- Skap manglet 230V IT merking på utsiden

Ut:

- Utvendig skap var ikke tilgjengelig, pga terrasse gulv
- Manglet merking på skapet

Rettet av



Brannforebyggende elkontroll bolig

Navn

Andreas Børstad

Dato

2026-02-27

Signatur

Elektronisk signert av Andreas Børstad. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

**Uttalelse vedr. misfarget
gulvbelegg på bad.**

Lars Valstad / Aktiv

Fra: Ole Bremseth <ole.bremseth@ntebb.no>
Sendt: mandag 2. mars 2026 12:44
Til: Lars Valstad / Aktiv
Emne: Fwd: Varmekabler på bad med eldre gulvbelegg.

Sendt fra min iPhone

Videresendt melding:

Fra: Jonas Rolfseng <jonas.rolfseng@tr-el.no>
Dato: 2. mars 2026 kl. 12:11:42 CET
Til: ole.bremseth@ntebb.no
Emne: Varmekabler på bad med eldre gulvbelegg.

Hei Ole Morten

Vedrørende spørsmål om misfarget gulvbelegg i eldre enebolig.
Det er ganske normalt at det oppstår eller har oppstått misfarging av gulvbelegg på eldre bad fra 70/80-tall, dette er i hovedsak på grunn av at det er lagt tykke gulvmatter oppå gulvet, slik at det blir høy temperatur.
Slike tilfeller utgjør ingen fare, men siden gamle gulvbelegg ikke er ordentlig gjennomfarget, oppstår det ganske lett misfarging av disse. På nye gulvbelegg er ikke dette noe problem.

Generelt på gulv med gulvvarme er ikke tykke gulvmatter å anbefale.

Ha en fortsatt fin dag!

Mvh
Jonas Rolfseng
Trøndelag Elektro AS
Mob: 982 46 501
Daglig leder.

 **TRØNDELAG
ELEKTRO**

Nabolagsprofil

Amboltvegen 1 - Nabolaget Hegra - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Hegramo Linje 670	19 min 1.8 km
Hegra stasjon Linje R71	6 min 3.3 km
Trondheim Værnes	20 min

Skoler

Hegra barneskole (1-7 kl.) 143 elever, 9 klasser	18 min 1.6 km
Hegra ungdomsskole (8-10 kl.) 137 elever, 8 klasser	18 min 1.6 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	14 min 12 km
Aglo videregående skole 8 klasser	25 min 26.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

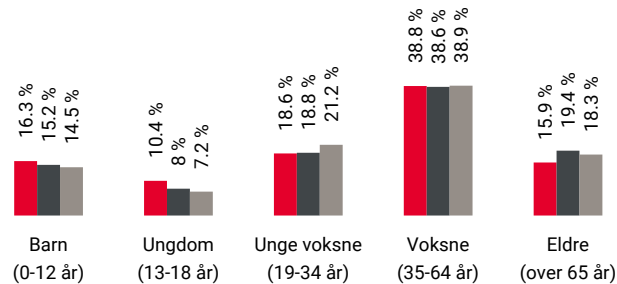
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hegra	1 182	524
Stjørdal kommune	24 287	10 882
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hegra barnehage (1-5 år) 78 barn	22 min 1.8 km
Skjelstadmark barnehage (1-5 år) 58 barn	10 min 7.9 km
Sagatun barnehage (2-5 år) 17 barn	12 min 10.2 km

Dagligvare

Spar Hegra Post i butikk, PostNord	19 min 1.8 km
Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	12 min 11.2 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



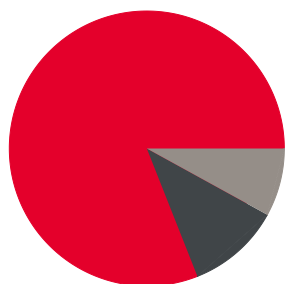
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Prestgårdsskogen - Ballbinge	10 min	
	Ballspill	0.9 km	
	Hegra barne- og ungdomsskole	17 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.6 km	
	Fitnesspoint Stjørdal	15 min	
	Feel24 Stjørdal	15 min	

Boligmasse



81% enebolig
11% blokk
8% annet

Varer/Tjenester



Domus Kjøpesenter Stjørdal

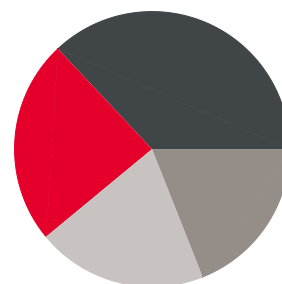
14 min



Apotek 1 Stjørdal

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
37% 6-12 år
19% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



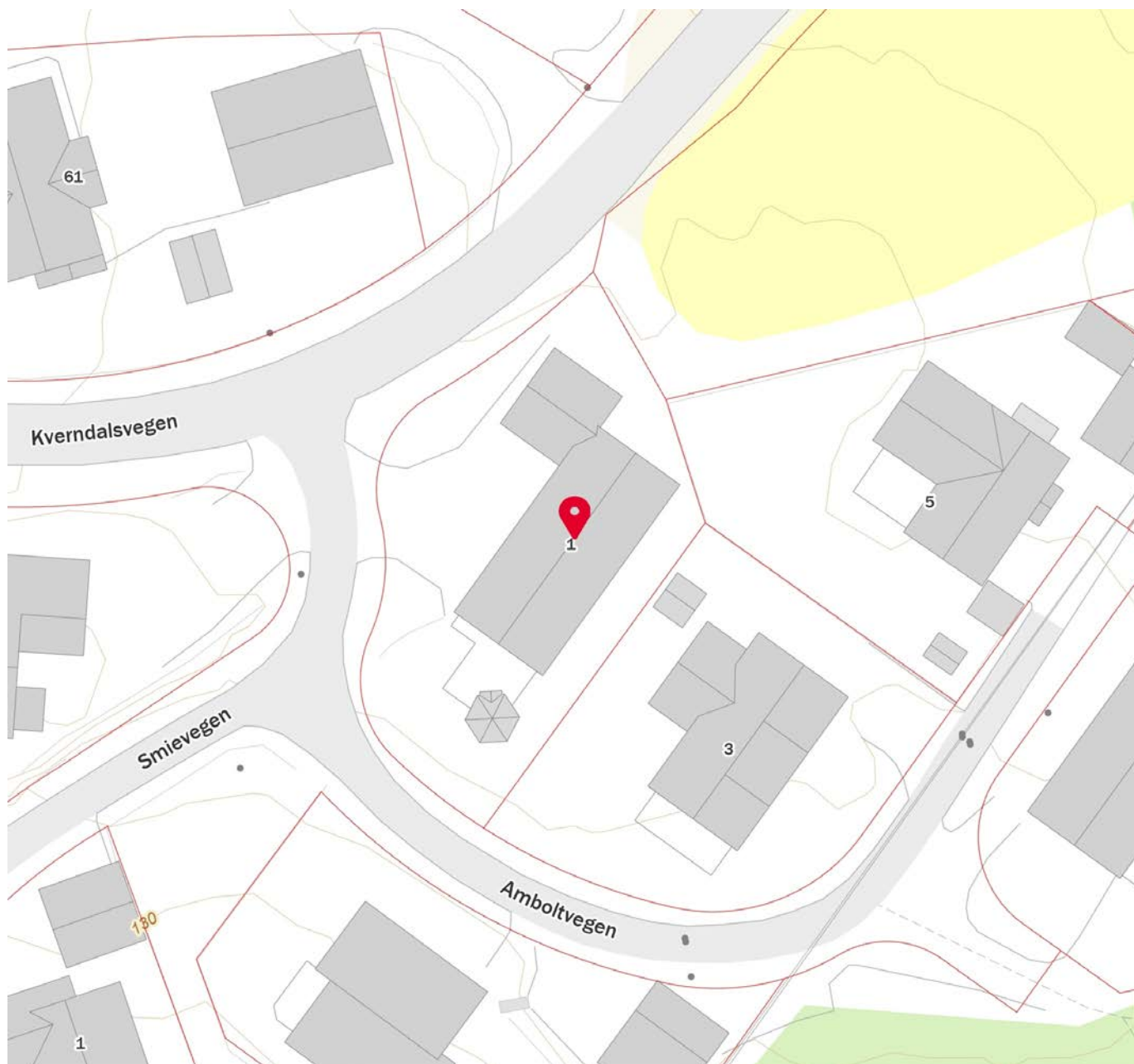
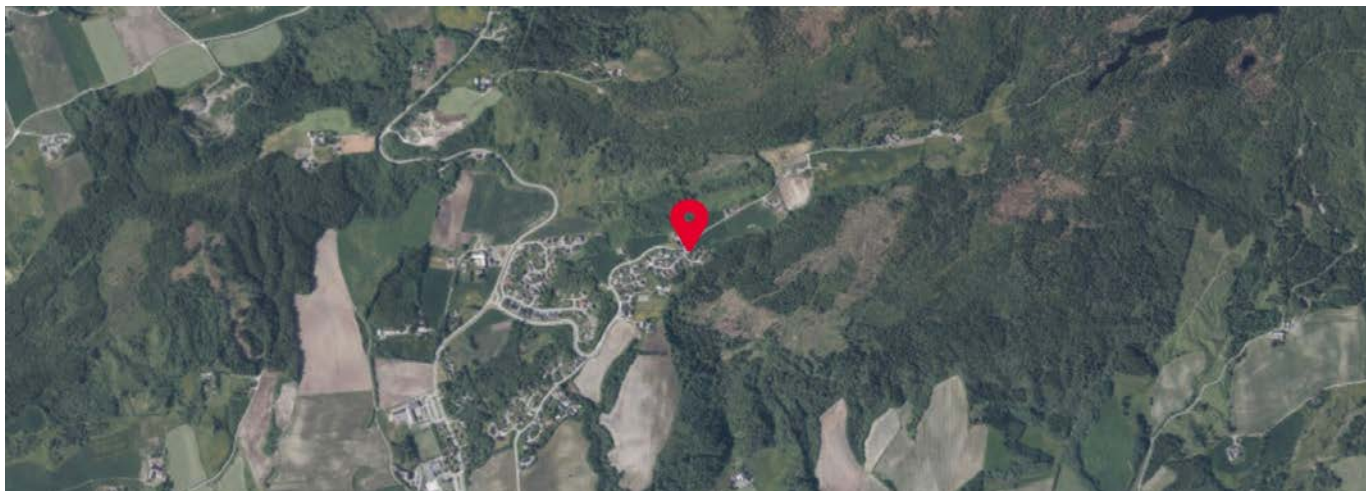
0%

43%

Hegra
Stjørdal kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Amboltvegen 1
7520 HEGRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Valstad

Telefon: 957 37 870
E-post: lars.valstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre