PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

# FORRADALSVEGEN 1142

# Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Stjørdal |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 311251036 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Dmitrijs Glusnovs | Ginta Glusnova |

| Gateadresse |
| --- |
| Forradalsvegen 1142 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| HEGRA | 7520 |

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

**Er det salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

År: 2016

**Hvor lenge har du eid boligen?**

Antall år: 8

Antall måneder: 6

**Har du bodd i boligen siste 12 måneder?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?**

Forsikringsselskap: tryg

Polise/avtalenr.: 3694528

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktighet i et av kjellerrommene.

Document reference: 311251036

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tømrer. Elektriker. Rørlegger.

Arbeid utført av: DMA BYGG AS. ELMAN. BADEMILJØ KRINGEN RØR AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, alt er nytt på alle badene.Badet ble ferdigstilt i 2017 på Forradalsvegen 1142. I Forradalsvegen 1144 to andre badene ble renovert 2018 og 2019.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt på leiligheten Forradalsvegen 1142 er byggemeldt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kloakken ble tett to ganger i løpet av vinteren.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det var en bøy i røret. Nå er den fikset og ekstra isolasjon er installert. 2025 år

Arbeid utført av: Torleif Moen maskin AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er fukt i kjelleren under kjøkkenet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var en taklekkasje på enetasjesdelen nær garasjen rett etter at jeg kjøpte huset.Det ble montert et nytt dekke på taket. I 2017 år. Det var også en lekkasje på toetasjesdelen av huset. Etter det ble taket byttet ut og isolert med 150 mm. I 2019 år

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: De største problemene med gulvene var i hovedstuen på Forradalsvegen 1144, som deretter ble rettet opp med avrettingsmasse. I 2020 år

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt elektrisk arbeid er byttet ut i første etasje og på badet i andre etasje, og noe arbeid er gjort i kjelleren. I 2017 på Forradalsvegen 1142. og Forradalsvegen 1144 i 2018-2019

Arbeid utført av: Elman

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 311251036

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette huset har fått byttet strømleverandør to ganger. På grunn av dette kom inspeksjonen to ganger. TENSIO I 2024 år

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt innvendig og utvendig arbeid som f.eks, deler av taket er byttet ut i 2017og 2019.Taket nær veien på hagesiden ble skiftet ut i 2024. ,Hele første etasje er ny bortsett fra hovedinngangen til huset, i 2017-2019. Det er et nytt bad i andre etasje. Den ble renovert i 2019. Renovering av deler av kjelleren og andre etasje. Kosmetiske reparasjoner i 2023 år. Ny terrasse på skolesiden.I 2023 år. Isolering av vegger og utskifting av kledning. Fra hovedveisiden, over taket foran garasjen i 2017 år, og fra terrassesiden, og fra hagesiden.I 2018-2019 år. Ekstra 100 mm isolation. Veggen med den liggende kledningen på siden av hovedveien er isolert med ekstra 50 mm. I 2019 år Den gamle panelen er også malt. I 2025 år. Fundamentet ble også isolert på skolesiden og på hagesiden. Med 150 mm isolation. I 2023 år. Alt innvendig arbeid i første etasje er fullført. Fra 2017-2020 år

Arbeid utført av: DMA BYGG AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En del av huset Forradalsvegen 1142 tiltenkt til utleie.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt er registrert i Stjørdal kommune.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Den ble laget samtidig som hele første etasje ble bygget.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt er registrert i Stjørdal kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje på badet, hvoretter badet ble totalrenovert.

Document reference: 311251036

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251036

## Tilleggskommentar

Hoveddelen av huset er Forradalsvegen 1144 men Forradalsvegen 1142 utleie del.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 311251036

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Dmitrijs Glusnovs | 7b99fc7a9fadd10fedff2d21471124148d813d7b | 15.06.2025 19:22:06 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ginta Glusnova | 6934768246e36f06b0ae84d05a518a597c1ff9cb | 16.06.2025 09:01:13 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 311251036


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

## Enebolig

Adresse

## Forradalsvegen 1142

## 7520 HEGRA

## 5035/313/10/0/0/0

Rapportdato

13.06.2025

| | |
|---|---|
| TG 0 | 3 |
| TG 1 | 16 |
| TG 2 | 11 |
| TG 3 | 1 |
| TG IU | 0 |

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0/0

**Befaring utført den 05.06.2025 av:**




Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no


*Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.*

Gjetnes takst

Medlem av NITO

# Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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 enkeltes 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.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

# Tilstandsgradene

## TG 0

### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

## TG 1

### Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

## TG 3

### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

## TG IU

### Ikke undersøkt

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

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

# Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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.

# Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking 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.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

# Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

# 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 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.

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 befaringsdato.

# Om boligen

**Adresse:** Forradalsvegen 1142 , 7520, HEGRA

**Matrikkel:** 5035/313/10/0/0/0

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1949

**Tomt:** 2 938.20 $m^2$

**Type tomt:** BEST. GRUNNEIENDOM

**Hjemmelshaver(e):** Dmitrijs Glusnovs

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Enebolig på to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt sparestein. Hovedkonstruksjon i reisverk av tre, kledd med stående trepanel utvendig. Saltak tekket med profilerte metallplater. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Etasjeskiller er trebjelkelag.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det er enkelte bygningsdeler som begynner å bli modnes for utskifting. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

## Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Framre del av 1.etasje innredet/pusset opp i 2018. - Bakre del av 1.etasje pusset opp i 2020/2021. - Bad i 2.etasje pusset opp i 2020. - Ny taktekking på lavbygg mot sør i 2024.

## Øvrig informasjon om oppdraget

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0/0

# 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. Takhøyden 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. Veggarealetmellom 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 begrensinger som rekkverk ol.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

**Kjeller**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 31 $m^2$ | 99 $m^2$ | 130 $m^2$ | 140 $m^2$ |

| Beskrivelse primærrom | Beskrivelse sekundærrom |
|---|---|
| Trapperom/gang, treningsrom. | 7 boder. |

**1.etasje**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 225 $m^2$ | 2 $m^2$ | 227 $m^2$ | 250 $m^2$ |

| Beskrivelse primærrom | Beskrivelse sekundærrom |
|---|---|
| Framre del: Entrè/gang, 3 soverom, stue, kjøkken, vaskerom/teknisk, bad. Bakre del: Entré, gang/trapperom, stue/kjøkken, toalettrom, vaskerom. Hybel: Entrè, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken. | Bakre del: Kjellertrapp. |

**2.etasje**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 78 $m^2$ | 0 $m^2$ | 78 $m^2$ | 85 $m^2$ |

| Beskrivelse primærrom | Beskrivelse sekundærrom |
|---|---|
| Gang/trapperom, bad, 3 soverom, gang, stue. | - |

**Totalt areal**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 334 $m^2$ | 101 $m^2$ | 435 $m^2$ | 475 $m^2$ |

**Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.**

| Kjeller | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>130 $m^2$ | **BRA-e**<br>0 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>0 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Trapperom/gang, treningsrom, 7 boder. | **Beskrivelse av BRA-e**<br>- | **Beskrivelse av BRA-b**<br>- | **Beskrivelse av åpent areal**<br>- |

| 1.etasje | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>227 $m^2$ | **BRA-e**<br>0 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>0 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Framre del: Entrè/gang, 3 soverom, stue, kjøkken, vaskerom/teknisk, bad. Bakre del: Entré, gang/trapperom, stue/kjøkken, toalettrom, vaskerom. Hybel: Entrè, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken. | **Beskrivelse av BRA-e**<br>- | **Beskrivelse av BRA-b**<br>- | **Beskrivelse av åpent areal**<br>- |

| 2.etasje | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>78 $m^2$ | **BRA-e**<br>0 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>2 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Gang/trapperom, bad, 3 soverom, gang, stue. | **Beskrivelse av BRA-e**<br>- | **Beskrivelse av BRA-b**<br>- | **Beskrivelse av åpent areal**<br>Balkong. |

| Sum areal | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>435 $m^2$ | **BRA-e**<br>0 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal**<br>2 $m^2$ |

| **BOLIGENS TOTALE BRA** (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |
|---|
| **BRA**<br>435 $m^2$ |

**Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.**

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0/0

# 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.

**Grunnmur / fundamenter:** Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Selger har etterisolert muren på baksiden med 10 cm og pusset utvendig.

**Drenering:** Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller. Dette er pga manglende fuktsperre under støpt gulv, som fører til kappilært opptrekk i kjellergulvet.

**Yttervegger / fasader:** Nyere kledning: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Kledning fra byggeår: Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Utskifting av kledningen er pårengnelig på sikt.

**Vinduer / dører:** Vinduer fra byggeår og 80-tallet fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. 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. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av eldre vinduer må påregnes i tiden som kommer. Ytterdører og balkongdører fra av noe eldre dato. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales.

**Takkonstruksjon:** Det ble avdekket noe kondens på innsiden av kaldloftet, primært i område rundt gjennomføring av lufthatt. Det registreres sorte flekker flere plasser på innside av taktroen. Selger har etterisolert halve taket utvendig med 15 cm i nyere tid samt etterisolert deler av undergurten. Men det anbefales ytterligere tiltak for å forhindre kondensering på loftet. Det registreres mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Tiltak anbefales.

**Loft:** Det registreres mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Kun deler av konstruksjonen er etterisolert slik at man kan fortsatt oppleve varmelekkasjer fra 2.etasjen som fører til kondensering på taktro.

**Taktekking og beslag:** Noe fuktmerker ble avdekket på taktro ved pipegjennomføringen/ventilasjonshatter. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Anbefaler nærmere undersøkelser av beslagene på taket og overgangsbeslag mellom de lave takene og vegg.Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Anbefaler å skifte ut andre halvdel av tekkingen på hovedtaket.

**Piper / ildsteder:** Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Eldre og utett sotluke registreres. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

**Trapper:** Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Det registreres en del slitasje på trappen. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

**Vaskerom - 1.etasje (Framre del):** Rommet som er fra 2018 har vinylbelegg på gulv, mdf-panel på vegger og folierte plater i himling. Av installasjoner er det opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Det bemerkes manglende ventilering av rommet. TG 2 settes på bakgrunn av dette.

**Toalettrom - 1.etasje:** Rommet har laminat på gulv, mdf-panel på vegger og folierte plater i himling. Av installasjoner er det servant med underskap og vegghengt toalett. Ingen skader eller avvik avdekket på vannførende installasjoner. Det bemerkes at rommet mangler ventilering. Dette anbefales etablert.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

## 1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

**Balkong - 2.etasje:** Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 50.000 – 100.000

## 0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

## 1 Dokumentasjon

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

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**
Ja

**Når ble egenerklæringen signert?**
11.06.2025

## 2 Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**
Det er sendt inn nye tegninger av 1.etasjen ifm bruksendring i 2018. Hybel i 1.etasjen er ikke byggesøkt. Det foreligger ingen oppdaterte tegninger for dagens planløsning i kjeller eller 2.etasjen.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**
Ja

**Kommentar:**
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra butikk til leilighet datert 18.12.2018.

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

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

# 3 Grunnmur / fundamenter

TG 2

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:**
Sparesteinsmur

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**
Ja

**Kommentar:**
Stedvis enkelte riss i muren innvending.

**Totalvurdering av grunnmur og fundament**

**Kommentar:**
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Selger har etterisolert muren på baksiden med 10 cm og pusset utvendig.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

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

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

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:**
Ukjent når drenering sist ble oppgradert.

**Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?**
Nei

**Er det synlig grunnmursplast og topplist?**
Ja

**Er det terrengfall fra grunnmur?**
Ja

**Er takvann ledet bort fra bygning?**
Nei

**Kommentar:**
Nedløp er ført ned med utkast.

**Totalvurdering av drenering**

**Kommentar:**
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller. Dette er pga manglende fuktsperre under støpt gulv, som fører til kappilært opptrekk i kjellergulvet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Levetid:**

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0/0

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?**
Ja

**Kommentar:**
Deler av kledningen er skiftet ut etter 2018.

**Fasade**
Liggende trekledning, Stående trekledning

**Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?**
Ja

**Kommentar:**
Soltørking og sprekker registreres på kledning fra byggeåret.

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**
Ja

**Kommentar:**
Det registreres stedvis råte i kledning rundt balkong i 2.etasjen.

**Musetetting?**
Ja

**Lufting av kledning?**
Ja

**Totalvurdering av yttervegger**

**Kommentar:**
Nyere kledning: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand.
Kledning fra byggeår: Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Utskifting av kledningen er pårengnelig på sikt.

**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.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

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**
Vinduer i tre med 2- og 3-lags isolerglass.

**Generell beskrivelse av dører**
Isolerte ytterdører. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Vinduer i 2.etasjen fra 1984. Vinduer i entré/gang i 1.etasjen fra 2004 og 2008.

**Ble det registrert punkterte glass?**
Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**
Vinduer fra byggeår og 80-tallet fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. 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. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av eldre vinduer må påregnes i tiden som kommer.
Ytterdører og balkongdører fra av noe eldre dato. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**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.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0/0

# 7 Balkong - 2.etasje

TG 3

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**
Balkong

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**
Ja

**Er det etablert rekkverk?**
Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**
Nei

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**
Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse**

**Kommentar:**
Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:**
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Levetid:**

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**
Veranda

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**
Nei

**Er det etablert rekkverk?**
Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**
Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**
Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse**

**Kommentar:**
Veranda ble oppført i 2023. Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. 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.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

# 9 Takkonstruksjon

TG 2

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:**
Innvendig himling , Kaldloft

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

**Totalvurdering av takkonstruksjon**

**Kommentar:**
Det ble avdekket noe kondens på innsiden av kaldloftet, primært i område rundt gjennomføring av lufthatt. Det registreres sorte flekker flere plasser på innside av taktroen. Selger har etterisolert halve taket utvendig med 15 cm i nyere tid samt etterisolert deler av undergurten. Men det anbefales ytterligere tiltak for å forhindre kondensering på loftet. Det registreres mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Tiltak anbefales.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

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 ivaretatt 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?**
Nei

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

**Kommentar:**
Undergurt er delvis etterisolert. Halve taket ble etterisolert med 15 cm utvendig i 2020.

**Kan arbeidet dokumenteres?**
Nei

**Er konstruksjonen inspisert?**
Ja

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

**Kommentar:**
Det registreres stedvis sorte flekker på taktro, noe som indikerer kondensproblemer.

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?**
Ja

**Totalvurdering av loft**

**Kommentar:**
Det registreres mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Kun deler av konstruksjonen er etterisolert slik at man kan fortsatt oppleve varmelekkasjer fra 2.etasjen som fører til kondensering på taktro.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

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?**
Ja

**Kommentar:**
Deler av tekking skifte ut i nyere tid. Ukjent alder på øvrig tekking. Halve hovedtaket tekket om i 2020 (Etterisolert med 15 cm utvendig) Ny tekking på lavdel mot sør i 2024.

**Inspisert fra:**
Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**
Lakkerte stålplater, Skiferstein

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

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**
Ja

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

**Kommentar:**
Noe fuktmerker ble avdekket på taktro ved pipegjennomføringen/ventilasjonshatter. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Anbefaler nærmere undersøkelser av beslagene på taket og overgangsbeslag mellom de lave takene og vegg.Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Anbefaler å skifte ut andre halvdel av tekkingen på hovedtaket.

**Levetid:**

- Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

# 12 Takrenner og nedløp

**TG 1**

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:**
Plastbelagt stål

**Totalvurdering av renner og nedløp**

**Kommentar:**
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Levetid:**

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

# 13 Bad - 1.etasje (Framre del)

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Badet ble pusset opp i 2018.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**
Nei

## Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Nei

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Noe moderat fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 10 mm fra underside terskel til opp slukrist.

**Totalvurdering av overflater**

TG 1

**Kommentar:**
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 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

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0/0

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**
Nei

**Kommentar:**
Plastsluk med klemring under dusjkabinett. Mansjett ikke synlig.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 1

**Kommentar:**
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

**Levetid:**

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Mekainsk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

**Sanitærutstyr:**
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

**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.

**Levetid:**

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0/0

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

**Kommentar:**
Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

## 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:**
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

# 14 Bad - 1.etasje (Hybel)

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Vinylbelegg på gulv, våtromspanel på vegger og folierte plater i himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Badet ble pusset opp i ca. 2020.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**
Nei

## Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Nei

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Noe moderat fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 15 mm fra underside terskel til dusjkabinett.

**Totalvurdering av overflater**

TG 1

**Kommentar:**
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

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

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 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

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0/0

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**
Nei

**Kommentar:**
Plastsluk med klemring under dusjkabinett.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 1

**Kommentar:**
Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

**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 våtromspanel er 10-20 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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Mekanisk avtrekk men mangler spalte under dørblad for tilluft.

**Sanitærutstyr:**
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

**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.

**Levetid:**

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0/0

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

**Kommentar:**
Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

## 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:**
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

# 15 Bad - 2.etasje (Bakre del)

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Flis på gulv med varmekabler, våtromspanel på vegger og folierte plater i himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Badet ble pusset opp i 2020/2021.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**
Nei

## Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Nei

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Moderat fall på gulv. Det måles en høydeforskjell på 5 mm fra underside opphøyd kant til dusjkabinett. Det opphøyde kanten er flislagt og smurt slik at eventuelt lekkasjevann vil ikke finne veien til tilstøtende rom.

**Totalvurdering av overflater**

TG 1

**Kommentar:**
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 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

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0/0

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**
Nei

**Kommentar:**
Plastsluk med klemring under dusjkabinett. Mansjett ikke synlig.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 1

**Kommentar:**
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse.

**Levetid:**

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Mekainsk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

**Sanitærutstyr:**
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

**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.

**Levetid:**

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

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

**Kommentar:**
Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

## 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

# 16 Piper / ildsteder

TG 2

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, vurdere 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:**
Tegl

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**
Nei

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**
Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder**

**Kommentar:**
Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Eldre og utett sotluke registreres.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

**Levetid:**

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0/0

## 17 Trapper — TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

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

**Totalvurdering av trapp**

**Kommentar:**
Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Det registreres en del slitasje på trappen. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Levetid:**

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

## 18 Vaskerom - 1.etasje (Framre del) — TG 2

**Totalvurdering**

**Kommentar:**
Rommet som er fra 2018 har vinylbelegg på gulv, mdf-panel på vegger og folierte plater i himling. Av installasjoner er det opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Det bemerkes manglende ventilering av rommet. TG 2 settes på bakgrunn av dette.

## 19 Toalettrom - 1.etasje — TG 2

**Totalvurdering**

**Kommentar:**
Rommet har laminat på gulv, mdf-panel på vegger og folierte plater i himling. Av installasjoner er det servant med underskap og vegghengt toalett. Ingen skader eller avvik avdekket på vannførende installasjoner. Det bemerkes at rommet mangler ventilering. Dette anbefales etablert.

## 20 Vaskerom - 1.etasje (Bakre del) — TG 1

**Totalvurdering**

**Kommentar:**
Rommet som er fra ca. 2020 har vinylbelegg på gulv, mdf-panel på vegger og folierte plater i himling. Av installasjoner er det opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Mekanisk avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

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:**
Mekainsk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

**Generell beskrivelse av innredning**
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**
Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**
Ja

**Kommentar:**
Komfyrvakt installert på platetopp. Lekkasjeføler er installert i skap under oppvaskkum.

**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.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

**Levetid:**

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0/0

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:**
Mekainsk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

**Generell beskrivelse av innredning**
Folierte skrog, lakkerte fronter og lakkerte benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**
Ja

**Kommentar:**
Komfyrvakt installert på platetopp. Autmatisk stoppekran er ikke installert.

**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.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

**Levetid:**

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

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:**
Mekainsk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

**Generell beskrivelse av innredning**
Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**
Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Oppvaskmaskin, Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**
Ja

**Kommentar:**
Komfyrvakt installert på platetopp. Automatisk stoppekran med lekkasjeføler er installert i skap under oppvaskkum.

**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.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

**Levetid:**

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

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 ventilering av 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?**
Ja

**Kommentar:**
Nye interne vann og avløpsrør i 1.etasjen ifm oppussing i 2018.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**
Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

**Ventilasjon:**
Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**
Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**
Ja

**Kommentar:**
Varmtvannsbereder på 190 liter, produsert i 2018 er installert på vaskerom i 1.etasjen. Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2011 er installert i skap på bad i hybel i 1.etasjen. Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2013 er installert i bod i kjeller. Denne er til hoveddel i 1 og 2.etasje.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på vaskerom i 1.etasjen. Det er ført drensrør fra skapet med "siklemikk" på vegg. Rørtstokker til bakre del (Hoveddel, 1 og 2.etasje) er installert i bod i kjeller.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0

**Levetid:**

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0/0

# 25 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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:**
Jordfeilautomat

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**
Sikringsskap for framre del i 1.etasjen er lokalisert i entré/gang for bakre del er det installert i kjellertrapp. Skapet for hybel er installert på stue/kjøkken. Skap for hoveddel i 2.etasje er installert i gang/trapperom.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Nye sikringsskap og elektrisk anlegg i 2018/2020.

**Foreligger det samsvarserklæring?**
Ja

**Kommentar:**
Det er QR-kode i skapet.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**
Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**
Nei

**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 i framre del i 1.etasje er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.
Varmtvannsbereder i hybel i 1.etasjen er produsert før 2014 og er tilkoblet med stikkontakt. Bereder til hoveddel er produsert i 2013 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0/0

**Bilde**




Entrè/gang (Framre del)



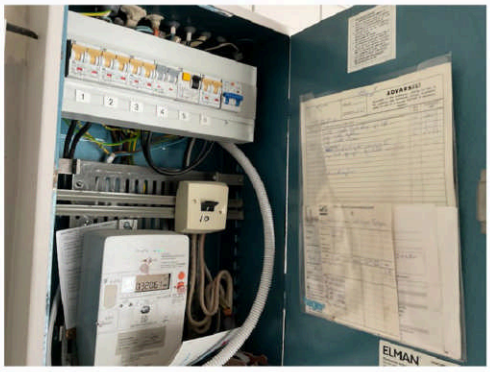

Kjellertrapp (Bakre del)




Stue/kjøkken (Hybel)



Hovedskap i kjeller.




Gang/trapperom i 2.etasje

FORRADALSVEGEN 1142 - 5035/313/10/0/0/0

Gjetnes takst

# Forradalsvegen 1142

## 1. Etasje

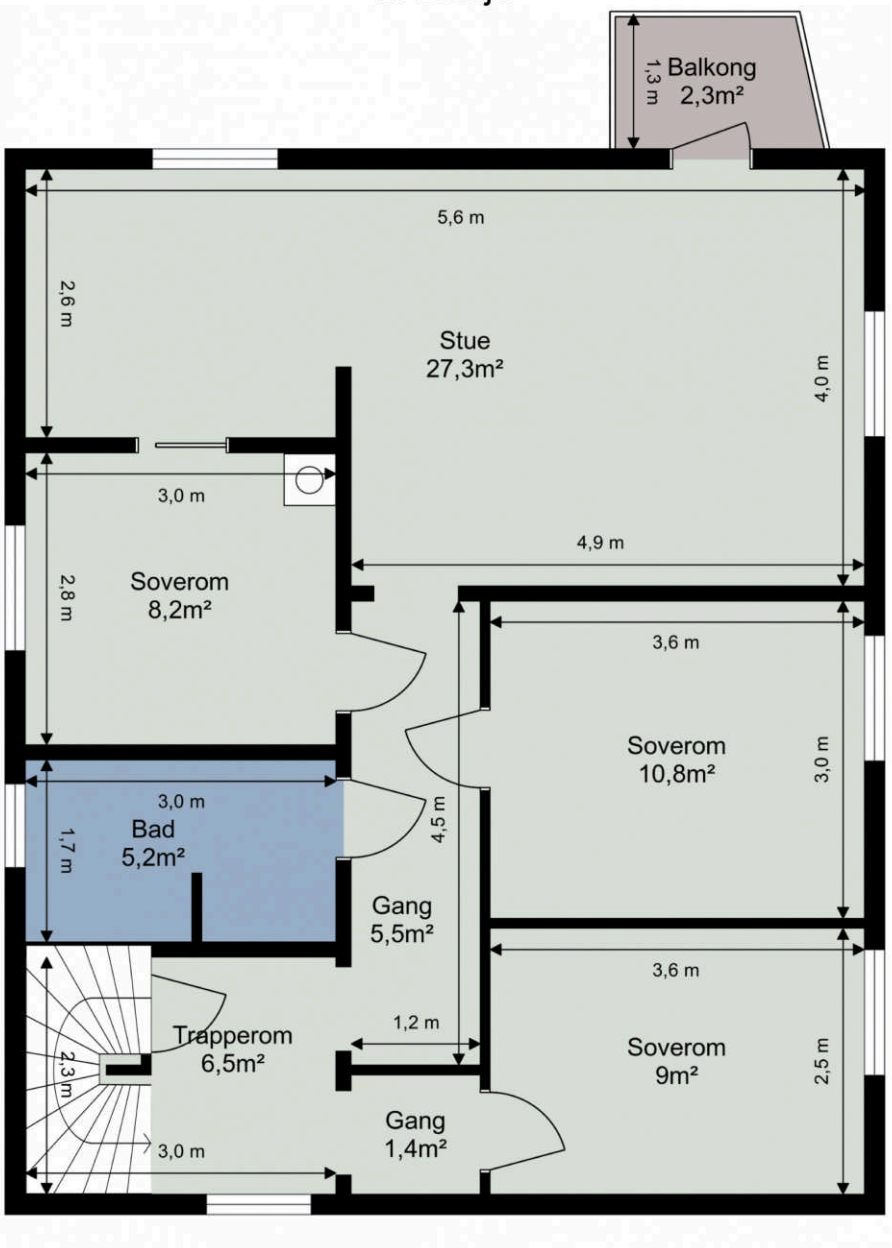



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

# Forradalsvegen 1142

## 2. Etasje




Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

# Forradalsvegen 1142

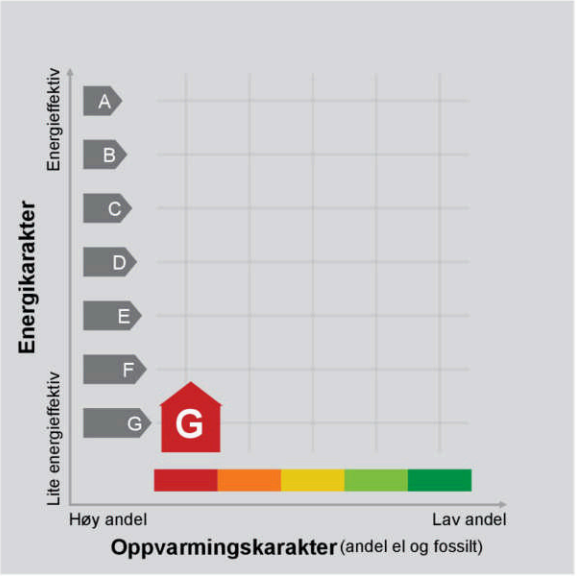
## Kjeller




Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Forradalsvegen 1142 |
| Postnummer | 7520 |
| Sted | HEGRA |
| Kommunenavn | Stjørdal |
| Gårdsnummer | 313 |
| Bruksnummer | 10 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 185419886 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-136043 |
| Dato | 17.06.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskriftsdato: 16.05.2025

# Stjørdal kommune

**Adresse:** Postboks 133, 7501 Stjørdal

**Telefon:** 74 83 35 00

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

| Kommunenr. | 5035 | Gårdsnr. | 313 | Bruksnr. | 10 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 581673872 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 185419886 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Ferdigattest | **Bruksenhetsadresse** | Forradalsvegen 1142, 7520 HEGRA |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 581673872.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 565790705 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 185419886 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Forradalsvegen 1144, 7520 HEGRA |

## Situasjon

| **Røykvarslere** | | **Slukkerutstyr** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 0 | 8 | 0 | 5 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|---|---|---|---|
| Stue 2. etasje | Lukket ildsted | Asgård | Asgård 2 |
| Stue 1. etasje | Vedovn | Jøtul | Jøtul F 220 |

## Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 14.03.2024 | Tilsyn | 28.04.2025 | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

| Type | Detaljer |
|---|---|
| Anmerkning | Røykløp - Plassering: -. Type: Teglskorstein. Produsent: Halvsteins vange. Modell: Teglskorstein med lufteløp |
| **Beskrivelse** | Skorsteinens fuger er ganske slitt på innsiden av skorsteinen. |

*Informasjon for bruksenhetId 565790705*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 122015150 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 185419886 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Forradalsvegen 1142, 7520 HEGRA |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 122015150.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 122015149 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 185419878 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Forradalsvegen 1144, 7520 HEGRA |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 122015149.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING 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

Enhet arealforvaltning

DMA DMITRIJS GLUSNOVS
c/o Willy Fossen
7520 HEGRA

Attn.: Dmitrijs Glusnovs

| Deres ref: | Vår ref: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 2017/1430-4<br>Bes oppgitt ved henvendelse | Ann Kristin Røkke | 18.12.2018 |

## 313/10 - Forradalsv 1142 og 1144, 7520 HEGRA - bruksendring fra butikk til leilighet - ferdigattest.

Saken er behandlet som vedtaksnr. 760/18 etter delegert myndighet fra komite plan.

Søknad om ferdigattest for bruksendring fra butikk til leilighet på eiendommen gnr 313 bnr 10 er mottatt 17.12.2018.

| | |
|---|---|
| *Tidligere vedtaksnr.:* | 106/17 datert 16.02.2017 |
| *Tiltakshaver:* | Dmitrijs Glusnovs |
| *Søker:* | DMA Dmitrijs Glusnovs |
| *Ansvarlig for utførelsen:* | DMA Dmitrijs Glusnovs<br>Kringen rør AS |

Det er bekreftet fra søker at tiltaket er ferdigstilt, og tilfredsstiller kravene for ferdigattest. Det er videre bekreftet at det er ingen mangler ved tiltaket, og at det ikke er utført søknadspliktige endringer.

**Vedtak:**
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd, utstedes ferdigattest for bruksendring fra butikk til leilighet på eiendommen gnr. 313 bnr. 10, Forradalsv 1142 og 1144.

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

Med hilsen enhet arealforvaltning

Anniken Hastadklev/sign
Fagleder byggesak

Ann Kristin Røkke/sign
saksbehandler
74 83 35 00

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

Kopi til:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dmitrijs Glusnovs | Forradalsvegen 1144 | 7520 | Hegra |
| Innherred Renovasjon | Russerv 10 | 7650 | Verdal |
| Enhet kommunalteknikk v/Roger Hernes | | | |
| Enhet kommunalteknikk v/Beate Berg | | | |

Stjørdal kommune
TEKNISK KONTOR

7501 Stjørdal, den **2. nov. 1983.**
Boks 128
Telefon 94 211

Vår referanse: **Jnr. 3989. GJK/eb. A 5o3.1.F.**

Tidl. referanse:
Saksbehandler: **Kjeldstad.**

**Stjørdal Samvirkelag**
**v/disp. O.M. Risvold,**
**75oo Stjørdal.**

Bygningssjefsak nr.: **549/83.**

BRUKSTILLATELSE. **Stjørdal Samvirkelag avd. Forradal (Tilbygg).**
Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens § 99,2, meddeles De brukstillatelse i Deres nybygg på eiendommen:
**Fossmo gnr. 3131 bnr. lo.**

Byggemeldingen innkommet til bygningsrådet: **26. november 1981.**
Bygningskontrollen har anmerket følgende arbeid som ikke er fullført:

1. **Dør til forretningen må slå ut i rømningsretningen, jfr. bygge-forskriftene 55: 5241.**
2. **Kloakkanlegget må fullføres såsnart værforholdene tillater det, jfr. muntlig avtale mellom O.M. Risvold og Thorleif Moen.**
3. **Ifølge vegmester Sverre Mo skal vegvesenet sørge for utførelsen av rekkverk mot vegen.**

Det forutsettes at alle arbeider fullføres etter de godkjente planer innen: **Snarest.**
Spesielle vilkår:

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

Per Tagseth

Stempel

# APPROBASJON

| | |
|---|---|
| Arbeidssted<br>Fossmo, gnr. 313, bnr. 10 | J.nr./sak nr. |
| Arbeidets art<br>Nybygging | Byggemelding mottatt |
| Bygningens art<br>Tilbygg til eksisterende forretning 45 m2 | Tegn nr.<br>Bygninrådssak nr. 373/81 møte 14.des.1981. |
| Byggherre<br>Stjørdal Samvirkelag,7500 Stjørdal. | |
| Anmelder<br>NKLs ARKITEKTKONTOR, Håkon VIIs gt. 9, 7000 Trondheim | |

## V e d t a K

Byggeanmeldelsen approberes.
Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjon fra gjeldende lover og forskrifter.
Vegger og tak og trapps underside i trapperom opp til leilighet i 2. etasje må kles med tennvernende kledning minst A-10 hvis disse bygningsdelere består av brennbart materiale (jfr. B.F. kap.55:422).

I henhold til B.F. kap. 55, :5242 og :5243 skal dør fra leilighet, kjeller og butikk til trapperom være henholdsvis minst B-15 og fra butikk B-30.
Forøvrig vil rådet med hensyn til bygningens form og beskjedne overskridelse, ca. 37 m2, over arealbegrensningskravet på 200 m2 for trebygning kunne akseptere at den brannherdige utførelsen kompenseres ved instalering av et internt brannvarslingsanlegg mellom butikk og leilighet etter brannsjefens anvisning.
Brannslukningsutstyr må plasseres etter brannsjefens anvisning.
I den grad utvidelsen berører Vegsjefens merknader ved brev av 24/11-80 til de første utvidelsesplanene, forutsettes kravene oppfylt.

Da eiendommen ikke har noen godkjent kloakkordning, må søknad i tråd med forskriftenes retningslinjer for "utslipp av avløpsvann fra bolig- og fritidsbebyggelse med separate avløpsløsninger" sendes bygningsrådet på vanlig måte.

_____ den _____

_____

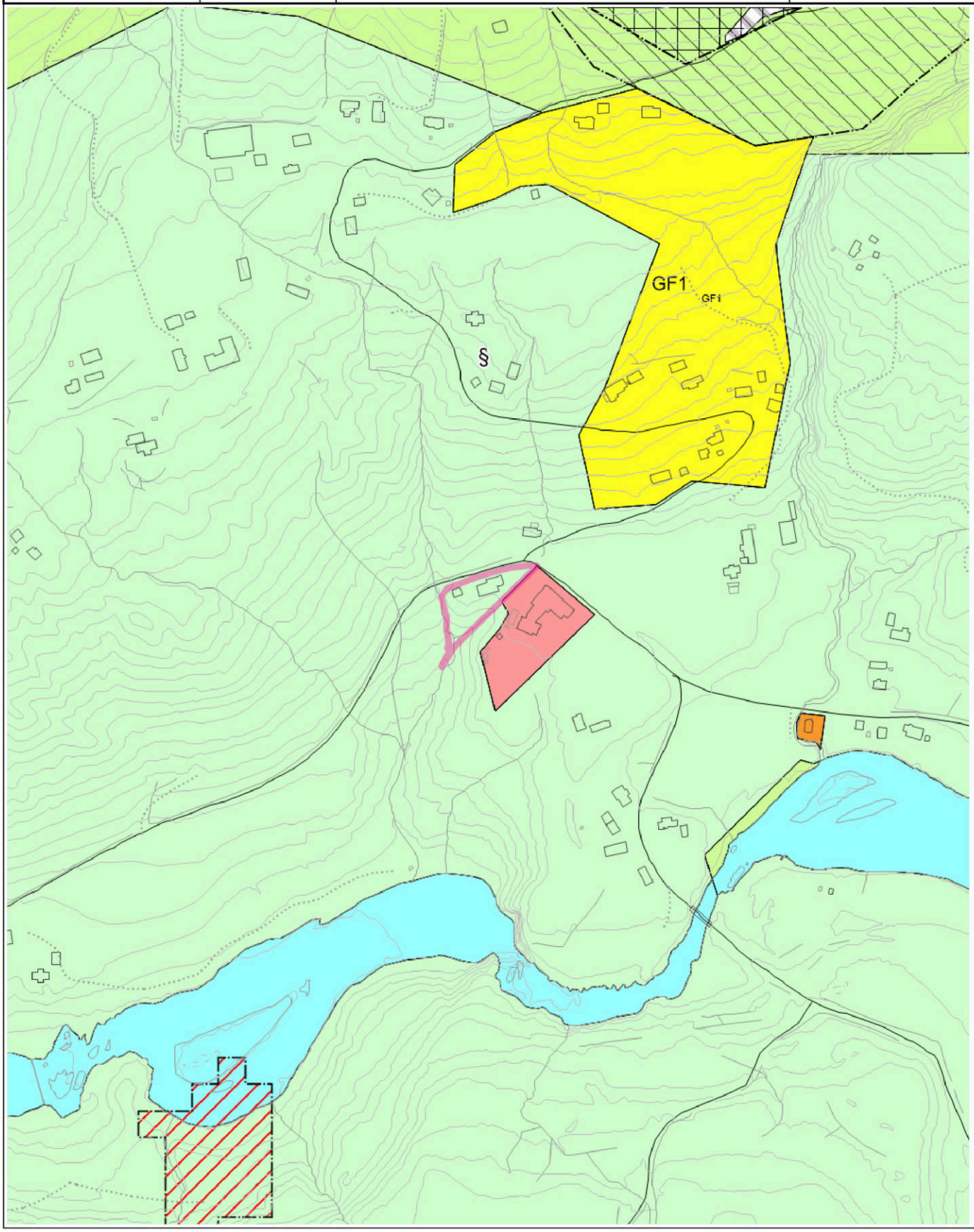
Nr. 2281. Boxen Sem & Stenersen A/S Oslo

Stjørdal kommune

# Utsnitt kommuneplan

| Eiendom: | Gnr: 313 | Bnr: 10 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Forradalsvegen 1142<br>7520 HEGRA, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

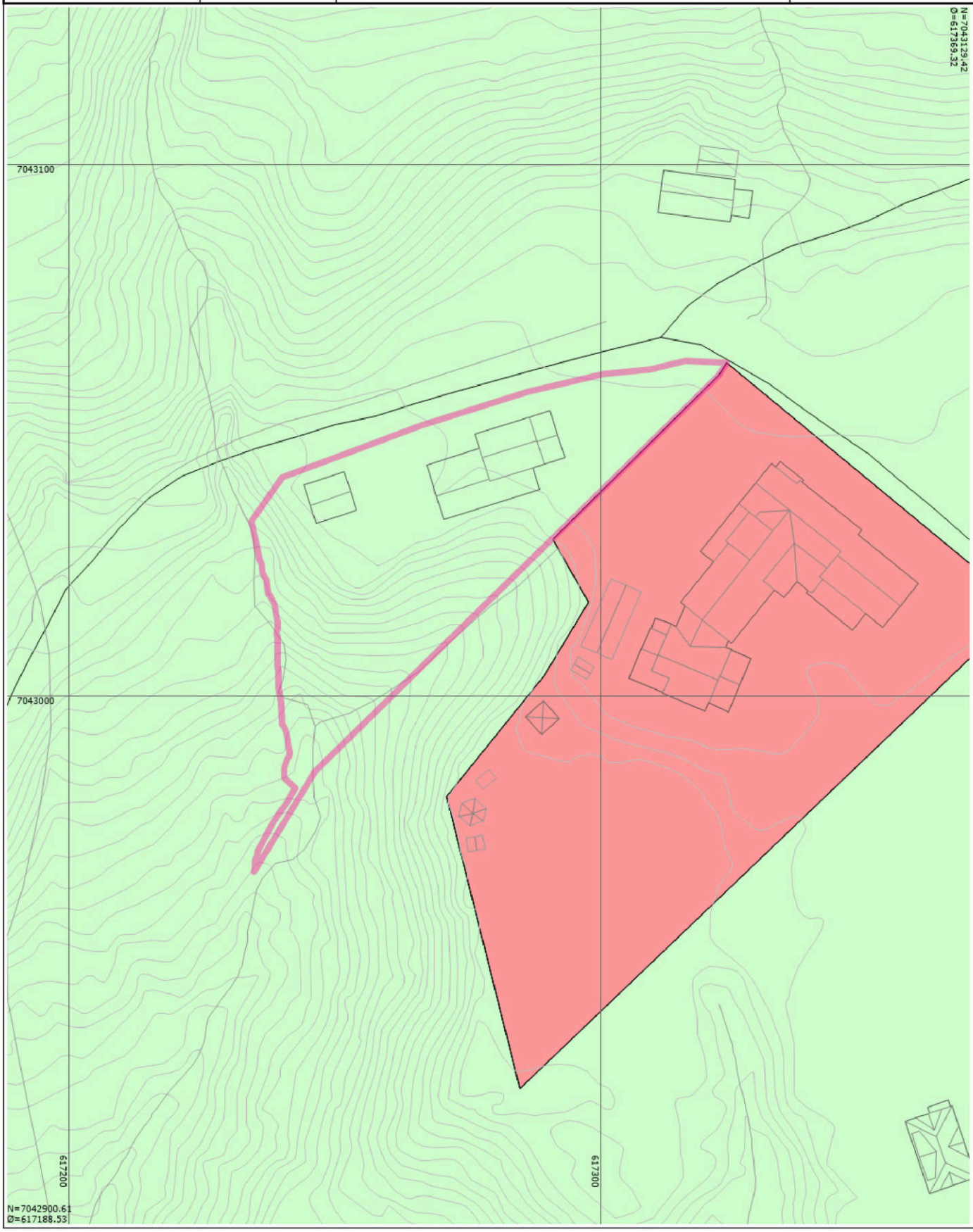
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- § Dispensasjon fra planregister
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Bru
- Forsenkningskurve
- KpOmråde - Gjeldende
- Grense for arealformål
- Grense for sikringsoner
- Område for grunnlagsforhold
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende
- Traktorveg midtlinje
- Elv og bekk
- Elv
- § Dispensasjon fra planregister
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter andre lover - Fremtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur - Nåværende
- Naturområde - Nåværende

Stjørdal kommune

# Kommuneplan

| Eiendom: | Gnr: 313 | Bnr: 10 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Forradalsvegen 1142<br>7520 HEGRA, m.fl. | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel-endring | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Bygningslinje


Mønelinje


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning


Elv og bekk


Kanal og grøft


Høydekurve


KpOmråde - Gjeldende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Atkomstveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende

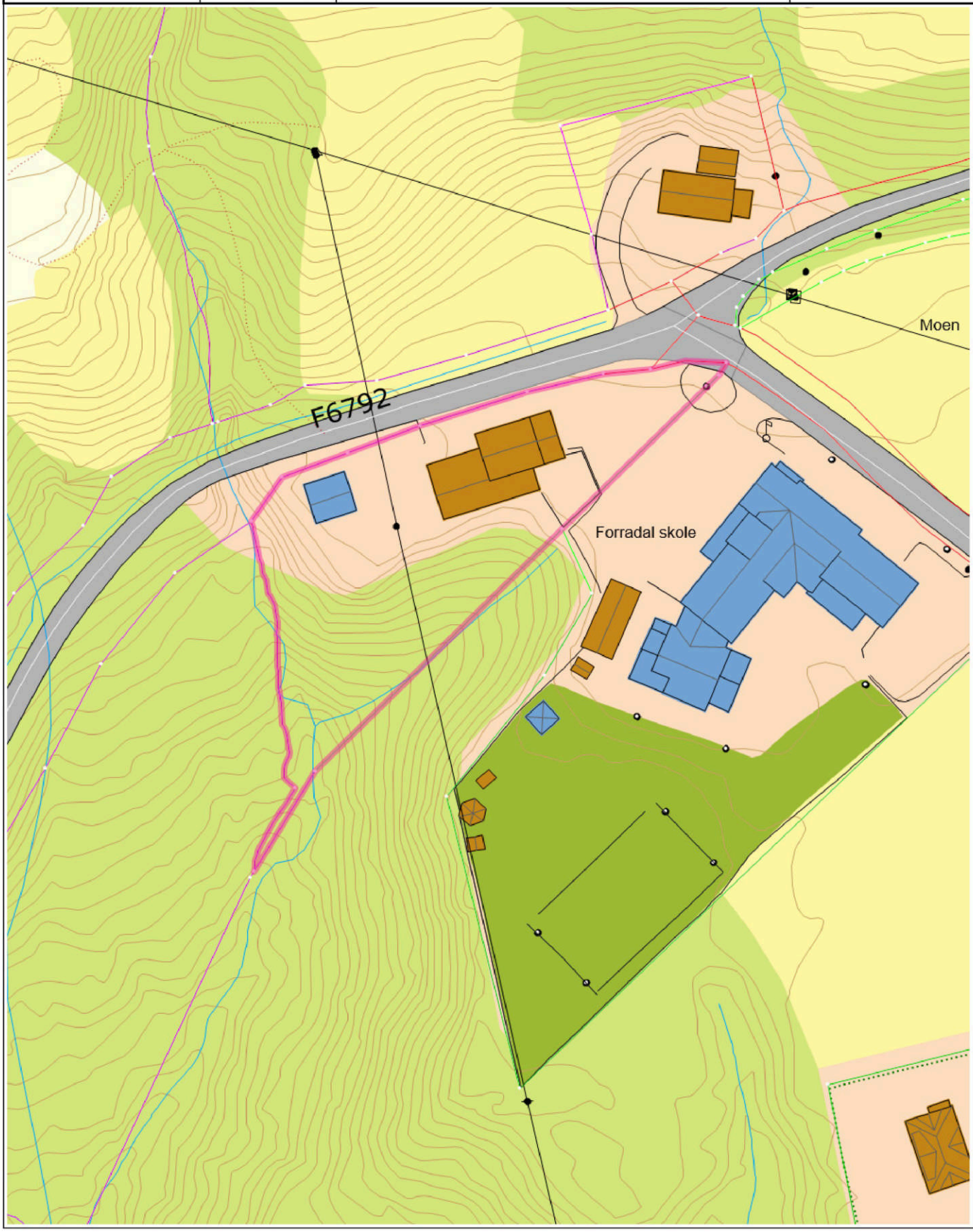

LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende

Stjørdal kommune

# KARTUTSNITT

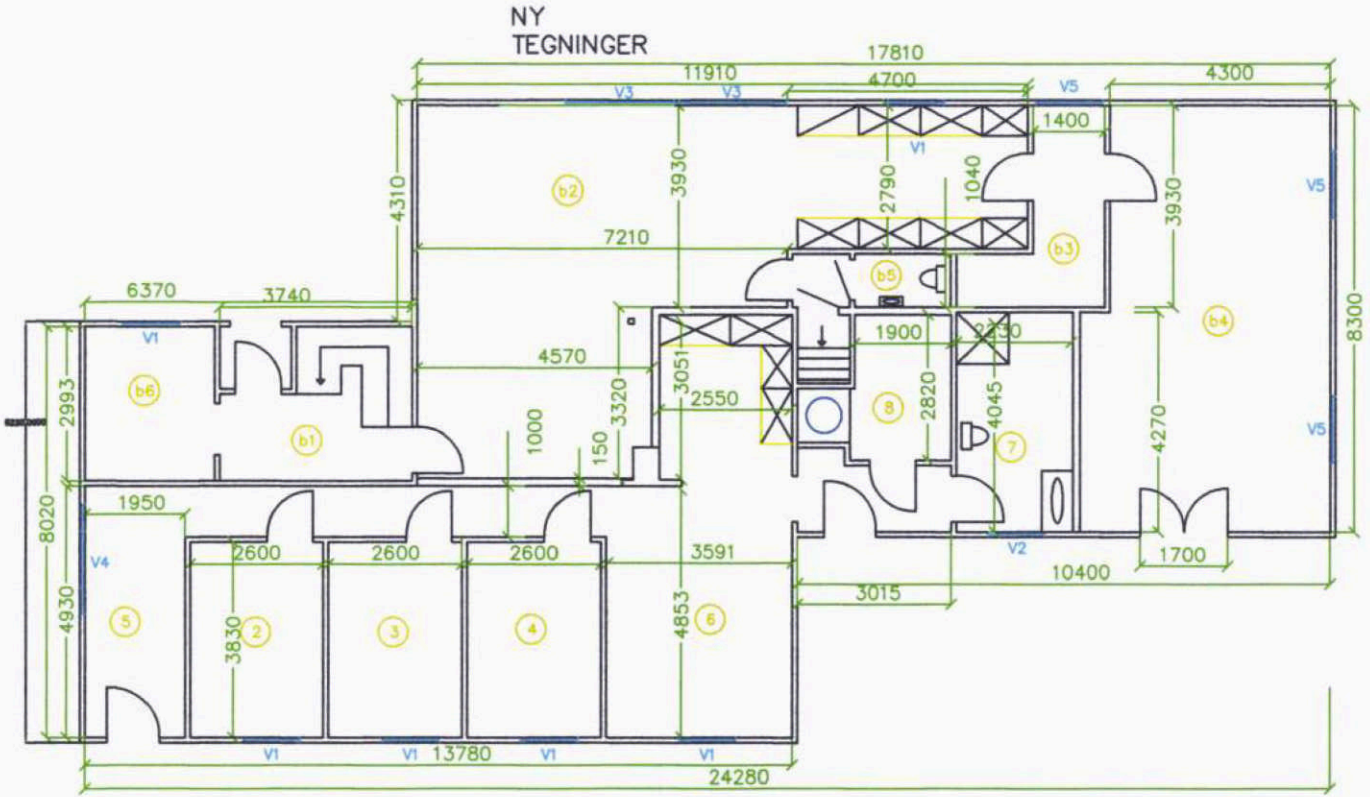
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 313 | Bnr: 10 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Forradalsvegen 1142<br>7520 HEGRA, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

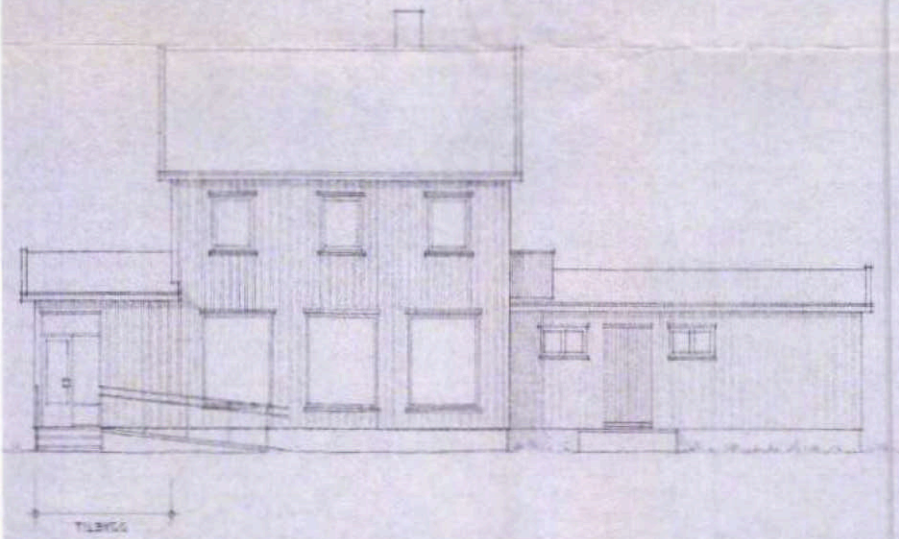
| | | |
|---|---|---|
| Vegnummer | Elveg veglenke | GrensePunkt |
| Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm | Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm | Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige målinger 31 - 200 cm |
| Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter | Lite nøyaktige grenser og fra Norge 1: 50.000 (S>=500 cm) | Sti på bru |
| Sti | Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant |
| Hekk | Flaggstang | Gjerde |
| Annet gjerde | Gatelys (belysningspunkt) | Mast |
| Nettverksstasjon | Masteomriss | Nettverksstasjon grunnriss |
| Trase | Bygningslinje | Mønelinje |
| Takkant | Taksprang | Udefinerte bygg |
| Bolig | Annen næring | Eiendomsteig |
| Elv og bekk | Kanal og grøft | Veg |
| Høydekurve | Lekeplass | Bebygd område |
| Dyrka mark | Skog | Annet |



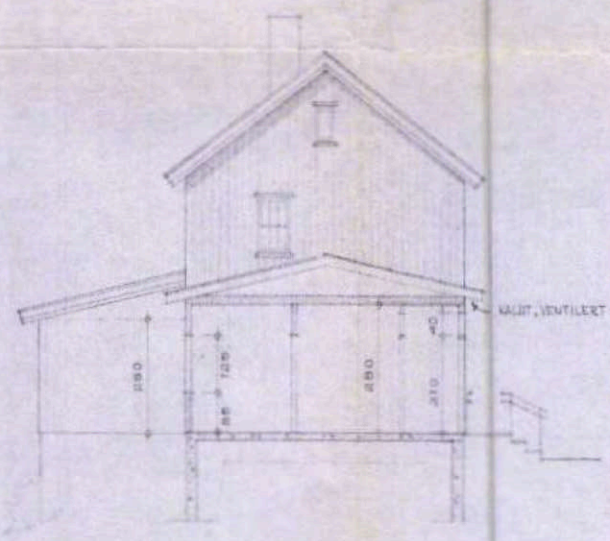

| Nr. | Typer | m2 |
|---|---|---|
| | | |
| 2 | soverom | 9.96 |
| 3 | soverom | 9.96 |
| 4 | soverom | 9.96 |
| 5 | gang | 9.46 |
| 6 | stue med kjokken | 25.22 |
| 7 | bad | 9 |
| 8 | vaskerom | 5.3 |
| b1 | gang | 11 |
| b2 | stue med kjokken | 56.6 |
| b3 | lager | 7 |
| b4 | lager | 37.7 |
| b5 | toalett | 1.9 |
| b6 | garderobe | 7.25 |

| | | |
|---|---|---|
| Forradalsvegen 1144 | Gnr. 313 | Bnr. 10 |
| | | 1:100 |
| 1. Etasje | D. Glusnovs | |
| Dato. 19.01.2017 | | |

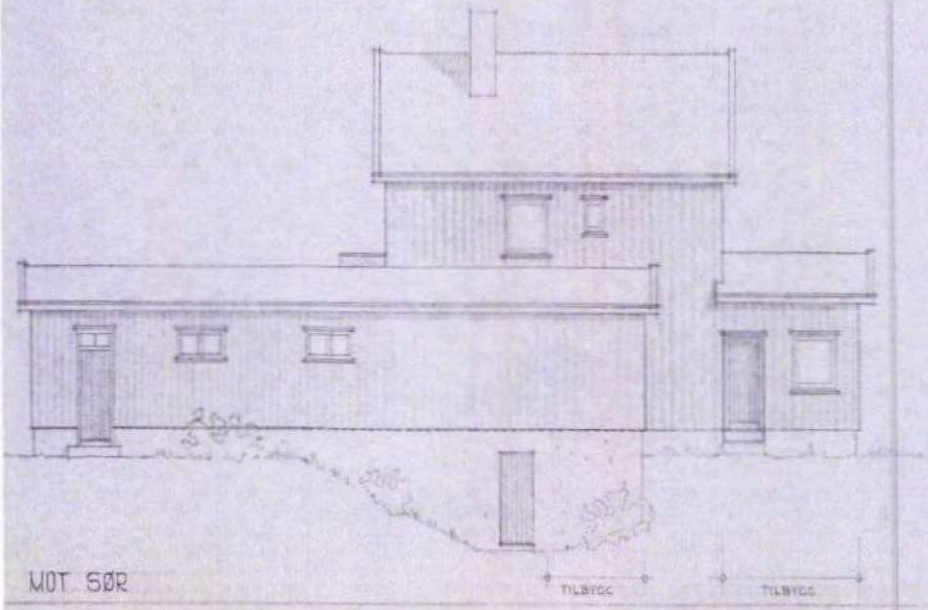
A3



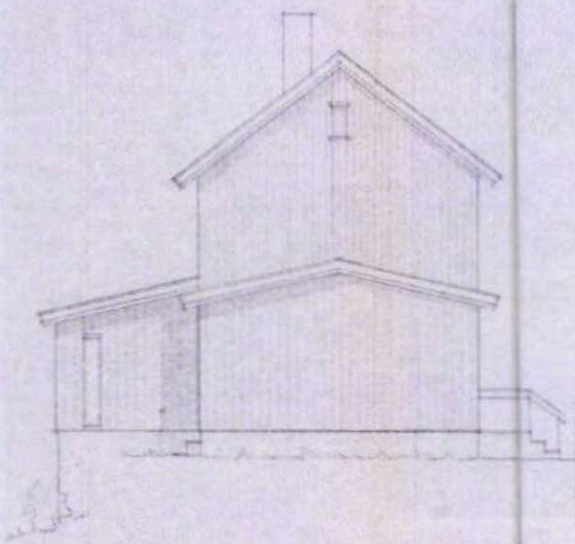

MOT NORD




SNITT



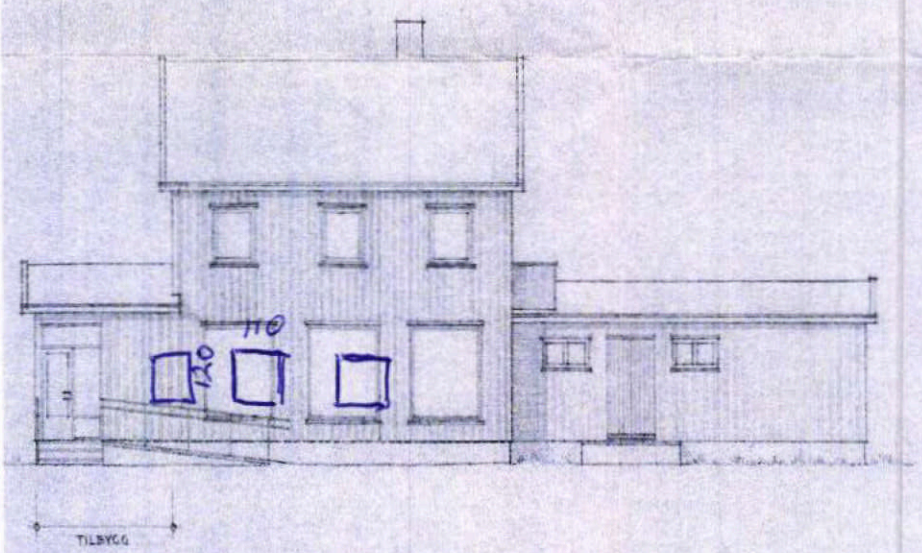

MOT SØR



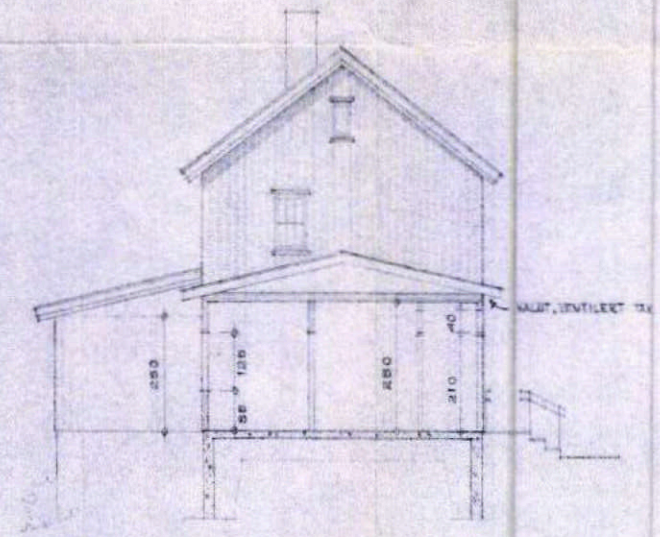
MOT ØST

13.11.81 TILBYGG 2 STASJ. UTGÅR. AS

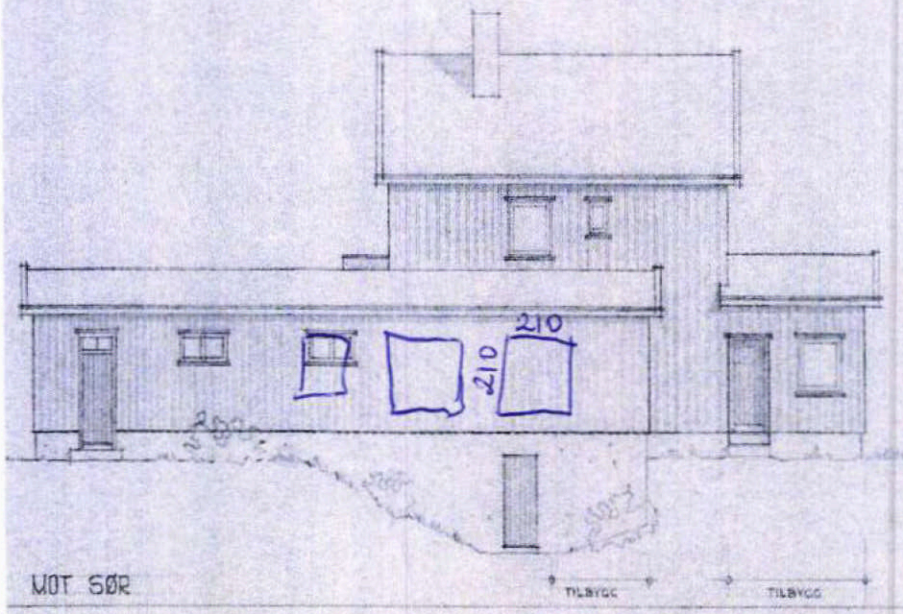
| | |
|---|---|
| SJØRDAL SAMVIRKELAG | TEGN. 8157 |
| A/D. TOREADAL TILBYGG | DATUM 3 |
| FASADER og SNITT | M. 1:100 |
| | 23.07.81 |
| N.K.L.s ARKITEKTKONTOR HÅKON VII GT. 9, [illegible] TEL. 50 [illegible] | A5 |



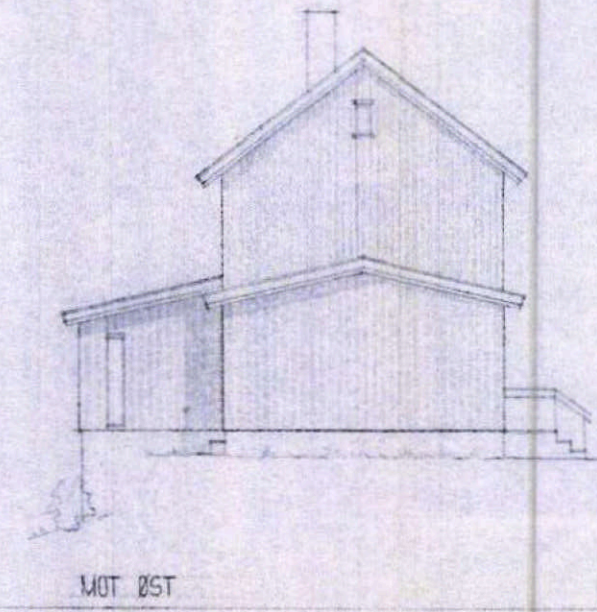

MOT NORD




SNITT




MOT SØR

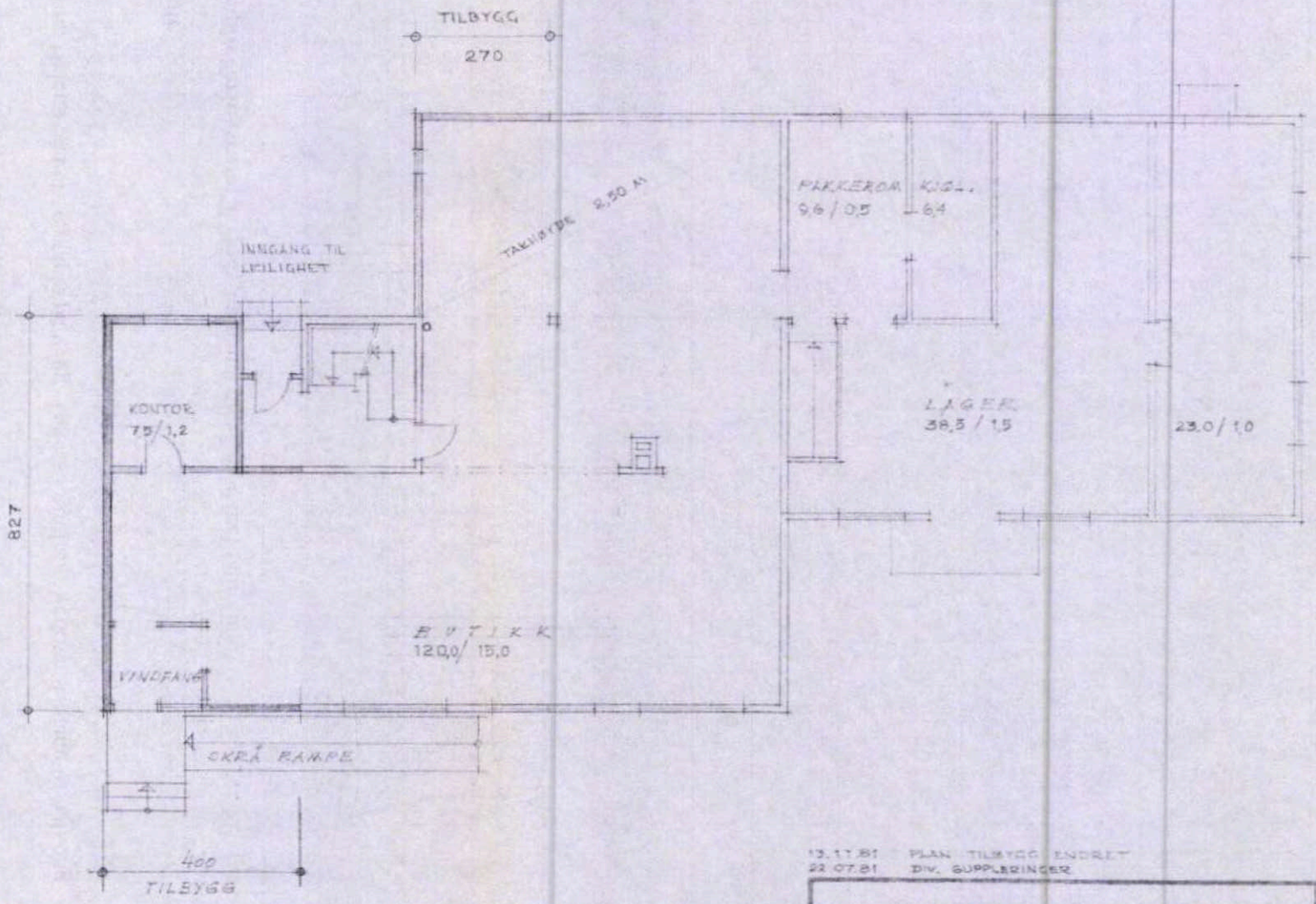


MOT ØST

13.11.81 TILBYGG 2 ETASJER UTGÅR. AS

| | |
|---|---|
| SJØRDAL SAMVIRKELAG | 8157 |
| A/D FOREADAL TILBYGG | 3 |
| FASADER og SNITT | 1:100 |
| | 23.07.81 |
| N.K.L.s Arkitektkontor<br>HANSEN VEI GT. 9, [illegible] TLF. 50 [illegible] | AS |

# 1. ETASJE



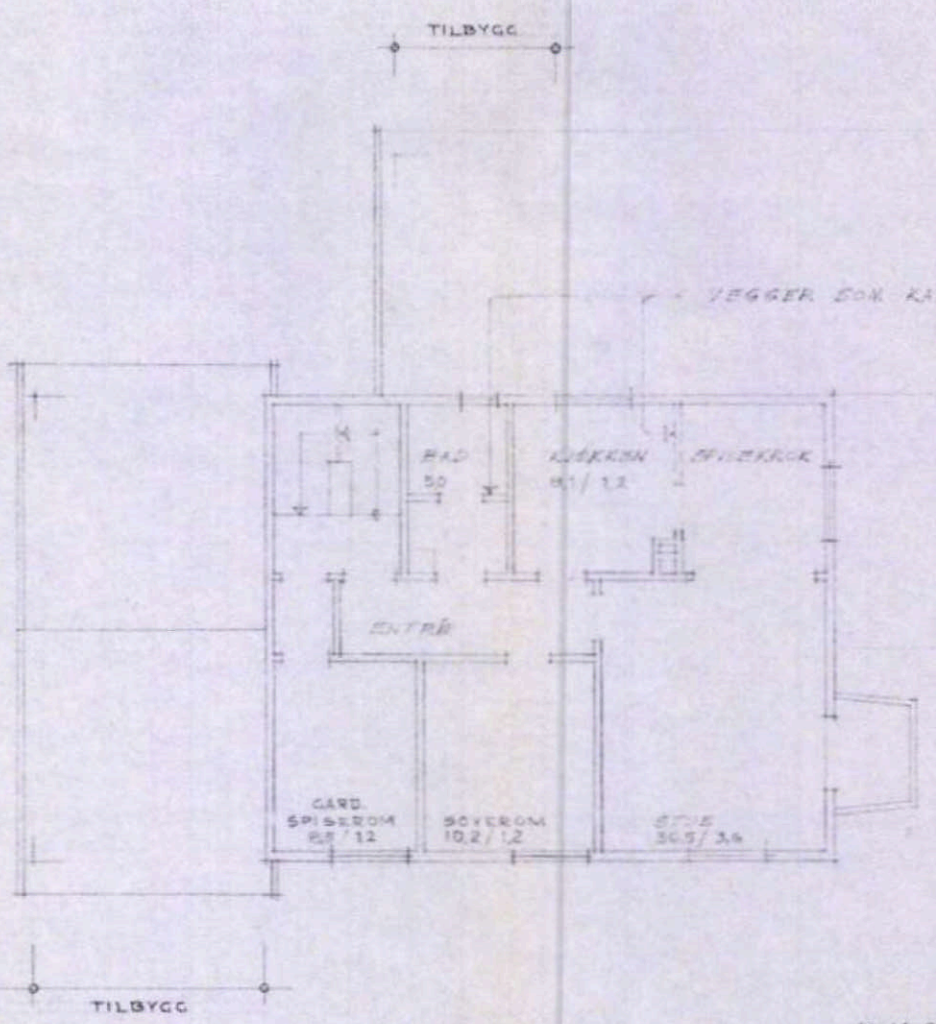

| | | |
|---|---|---|
| NÅV. GRUNNAREAL | BRUTTO | 192,0 M² |
| " GULVAREL | " | 275,0 " |
| TILBYGG | " | 45,0 " |

N

13.11.81 PLAN TILBYGG ENDRET
22.07.81 DIV. SUPPLERINGER

| | |
|---|---|
| STJØRDAL SAMVIRKELAG | SAK NR. 8157 |
| AVD. FORRADAL. TILBYGG. 1. ETASJE | TEGN. NR. 1. |
| | MÅL= 1 : 100 |
| N.K.L.s ARKITEKTKONTOR | DATO. 12.10.81 |
| HÅKON VII GT. 9, TRONDHEIM, TLF. 51 43 00 | |

# 2. ETASJE

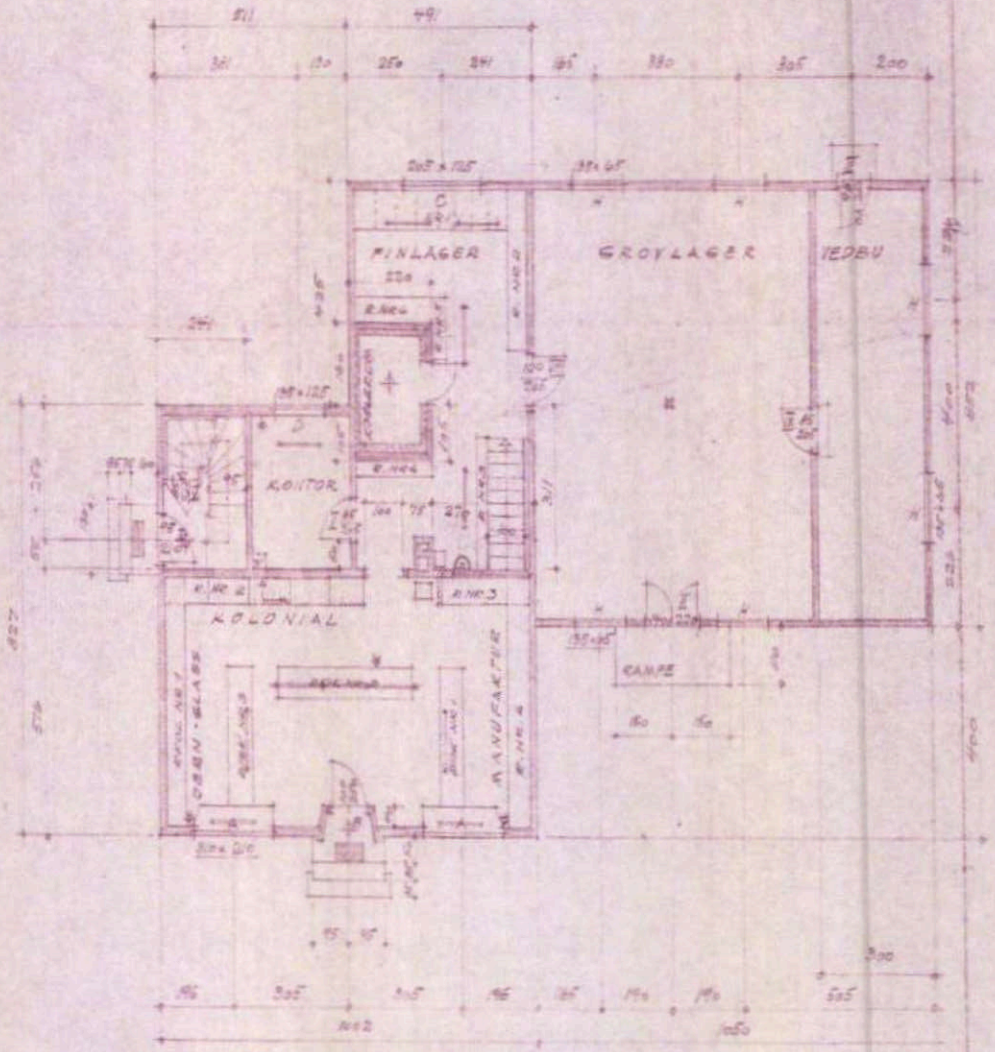



16.11.81 TILBYGG ENDRET UTV. 2. ETG. UTGÅR A.S.
22.07.81 DIV. SUPLERINGER A.S

| | |
|---|---|
| STJØRDAL SAMVIRKELAG | SAK NR. 8167 |
| | TEGN. NR. 2 |
| AVD. FJØRANDAL. TILBYG. 2. ETASJE | MÅL = 1:100 |
| | DATO 19-6-81 |
| N.K.L.s ARKITEKTKONTOR<br>HÅKON VII GT. 9, TRONDHEIM, TEL. 30 620 | TEG. |
| | SIGN. |

LAMPEPUNKT
STIKKONTAKT
LYSROR

ALLE MÅL ER I CM.
STERNÅL ER UTVENDIG SYLLE.
SYLLE LEGGES I CM. UTAFOR RÅSTØPEN.
DØR- OG VINDUSÅL ER UTV. KARM.




1. ETASJE

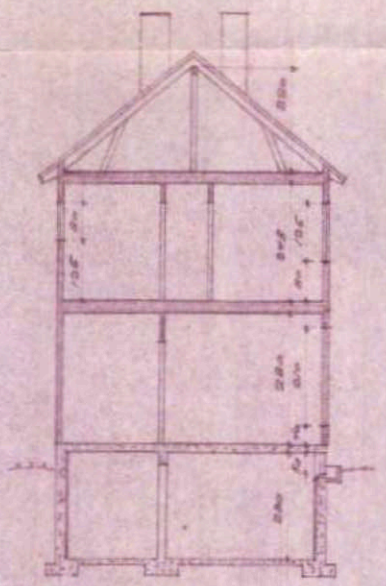
2. ETASJE

A.K.S. ARKITEKTKONTOR
ARKITEKT TORE A. AASEN MNAL

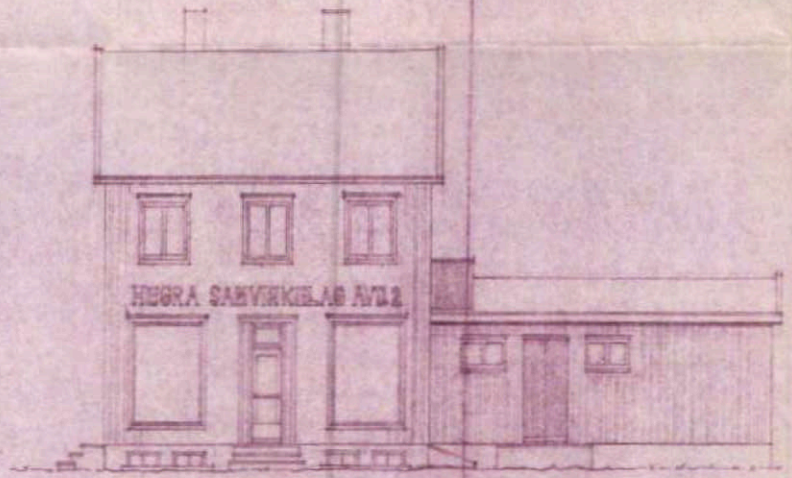
SITTERDALSAMVIRKELAG
RÅSTØL FØRLIDALEN
PLANER

TEGN. [illegible]
DATO 2-61-64
MÅLT [illegible]
GODKJENT [illegible]

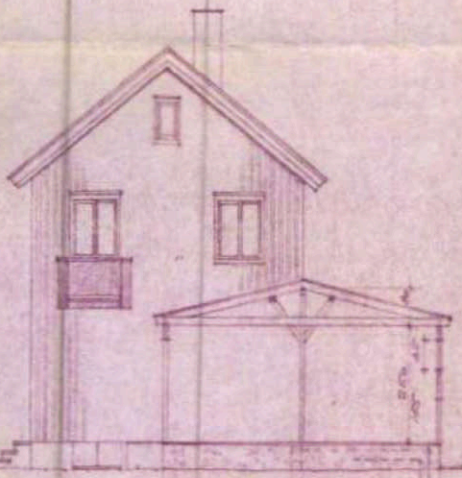
6



SNITT-HOVEDPLAN

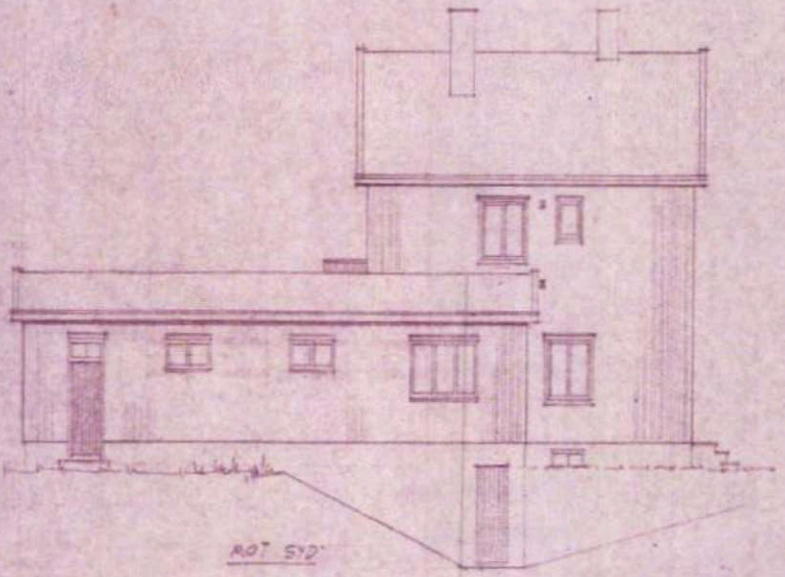



MOT NORD

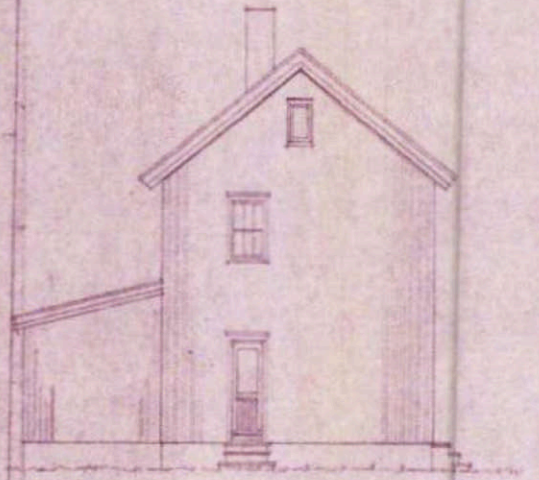


SNITT-LAGER

MOT VEST



MOT SYD



MOT ØST

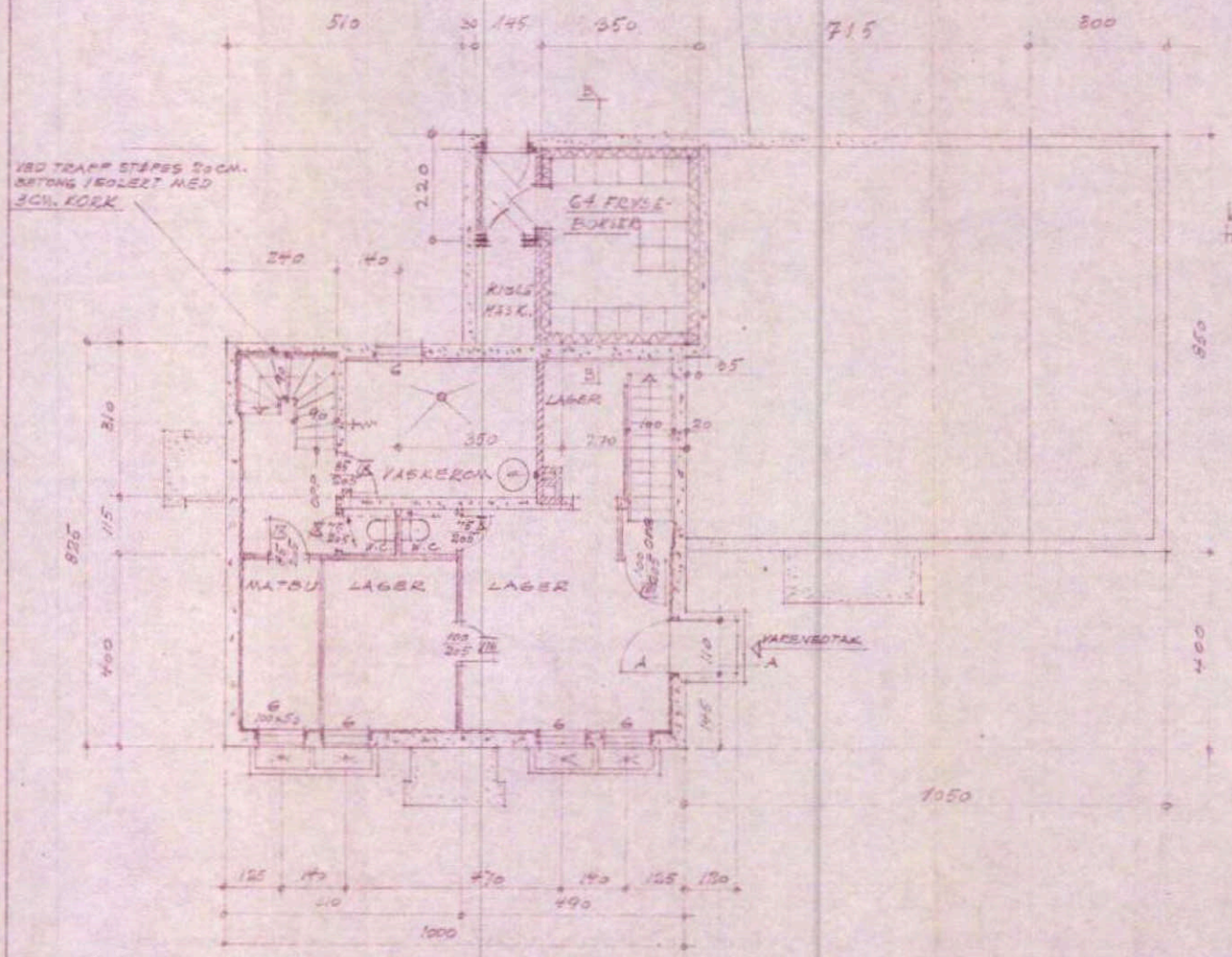
N.K.L.F. ARKITEKTKONTOR
ARKITEKT BORRE A. ULSTADVIK

STJØRDAL SAMVIRKELAG
PÅ AL FORRAPALEN
FASADER-SNITT

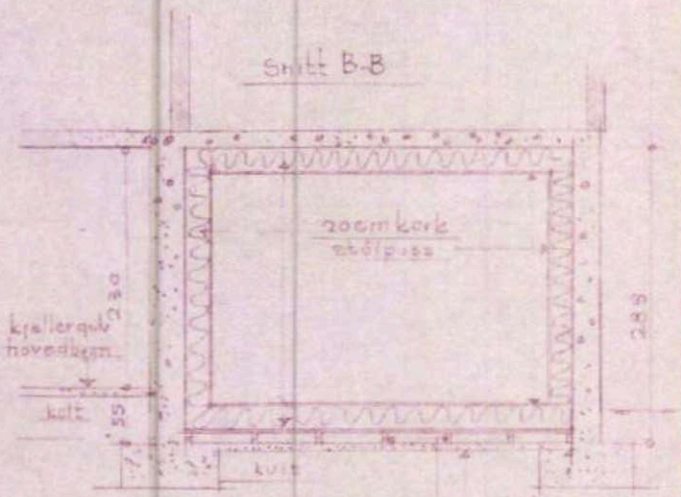
| | | |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

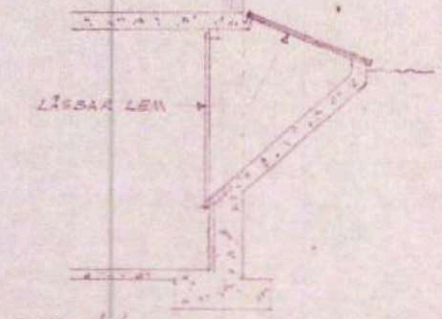
ALLE MÅL ER I CM.
YTTERMÅL ER UTVENDIG RÅSTØP
DØR- OG VINDUSMÅL ER UTVENDIG KARM.

terreng utgraves foe adkomst
til fryseboksee. efr tegn. nr 4




Snitt B-B



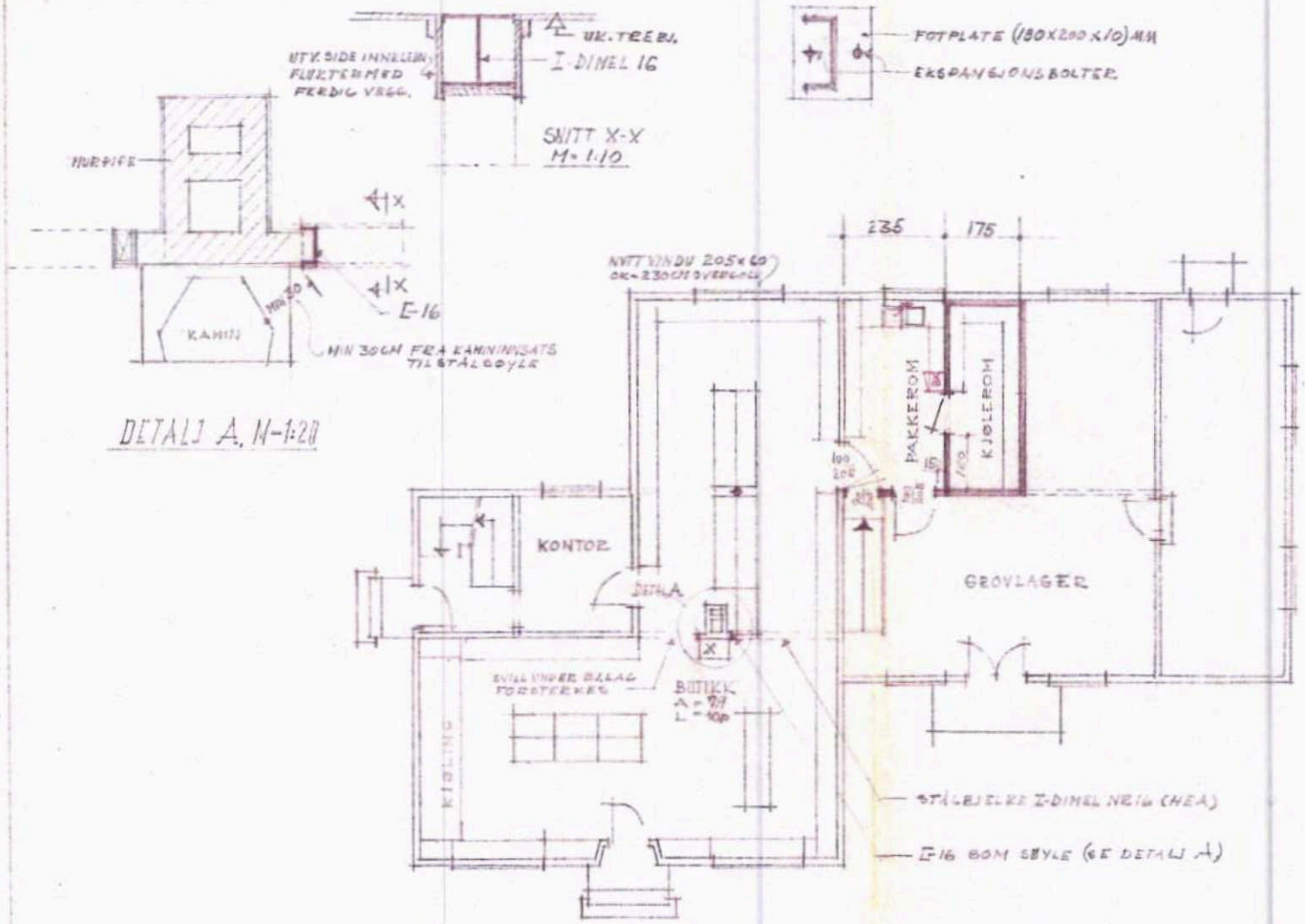

ENTT 1:4

FRYSEBOKSER: 1/2-55

N. K. L. ARKITEKTKONTOR
ARKITEKT MAGNE K. NILSEN

STJØRDALS AMVIRKELAG
FILIAL FORRADALEN
KJELLER

| | | |
|---|---|---|
| 1:50 | 2-8-54 | TEGNING NR. |
| 1:100 | 1/2-55 | 5 |
| | | |

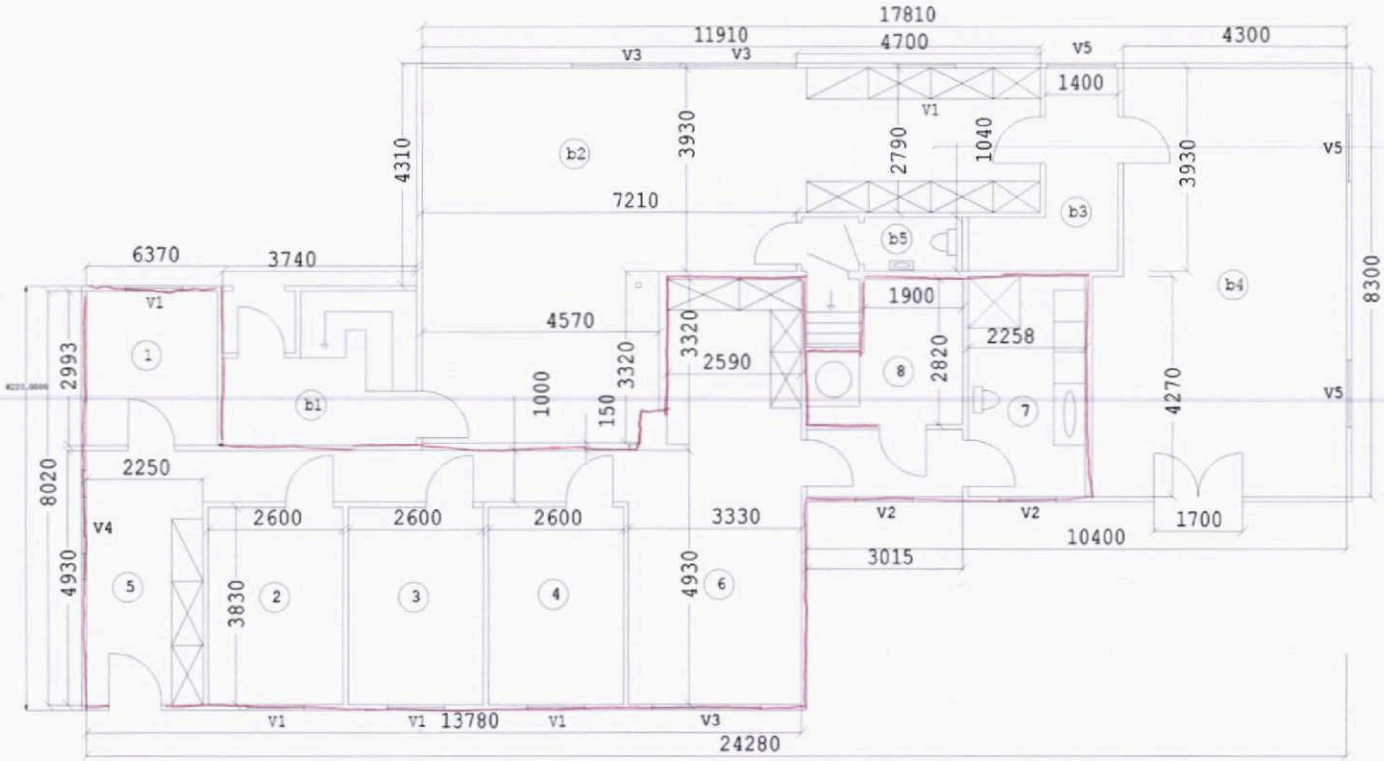



NB. DØR TIL KJØLEROM: GML DØR SKAL BRUKES. KFR SAMVIRKELAGET ANG STØRRELSE!
ANG. UTFØRELSE AV KJØLEROMISOLASJON. KFR. BESKRIVELSE.

| | | |
|---|---|---|
| STJØRDAL SAMVIRKELAG<br>AVD. FORRADALEN<br>OMINNREDNING<br>REVIDERT PLAN AV 1. ETG. | 1:100<br>1:20<br>3 | 860<br>2 |
| N·K·U's ARKITEKTKONTOR<br>TRONDHEIM, TEL. 9082 | | Fotheløk |

E-1

NY TEGNINGER



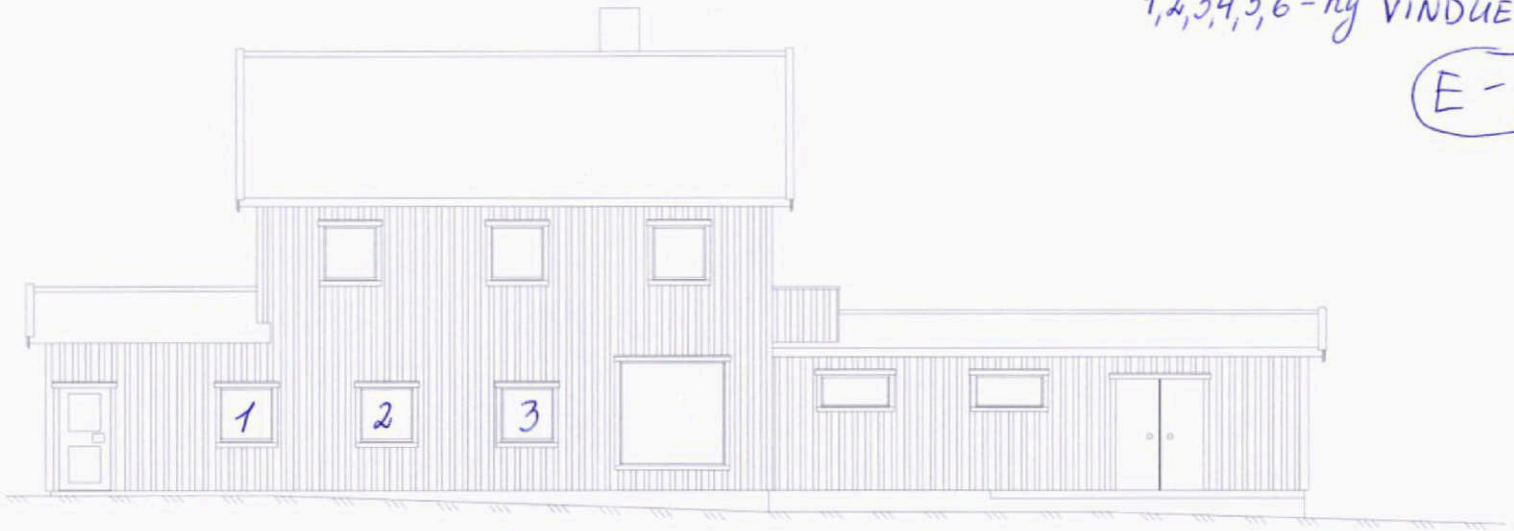

| Nr. | Typer | m2 |
|---|---|---|
| 1 | soverom | 7.56 |
| 2 | soverom | 9.96 |
| 3 | soverom | 9.96 |
| 4 | soverom | 9.96 |
| 5 | gang | 11.09 |
| 6 | stue med kjokken | 25 |
| 7 | bad | 9.6 |
| 8 | vaskerom | 5.3 |
| b1 | gang | 11 |
| b2 | stue med kjokken | 56.6 |
| b3 | lager | 7 |
| b4 | lager | 37.7 |
| b5 | toalett | 1.9 |

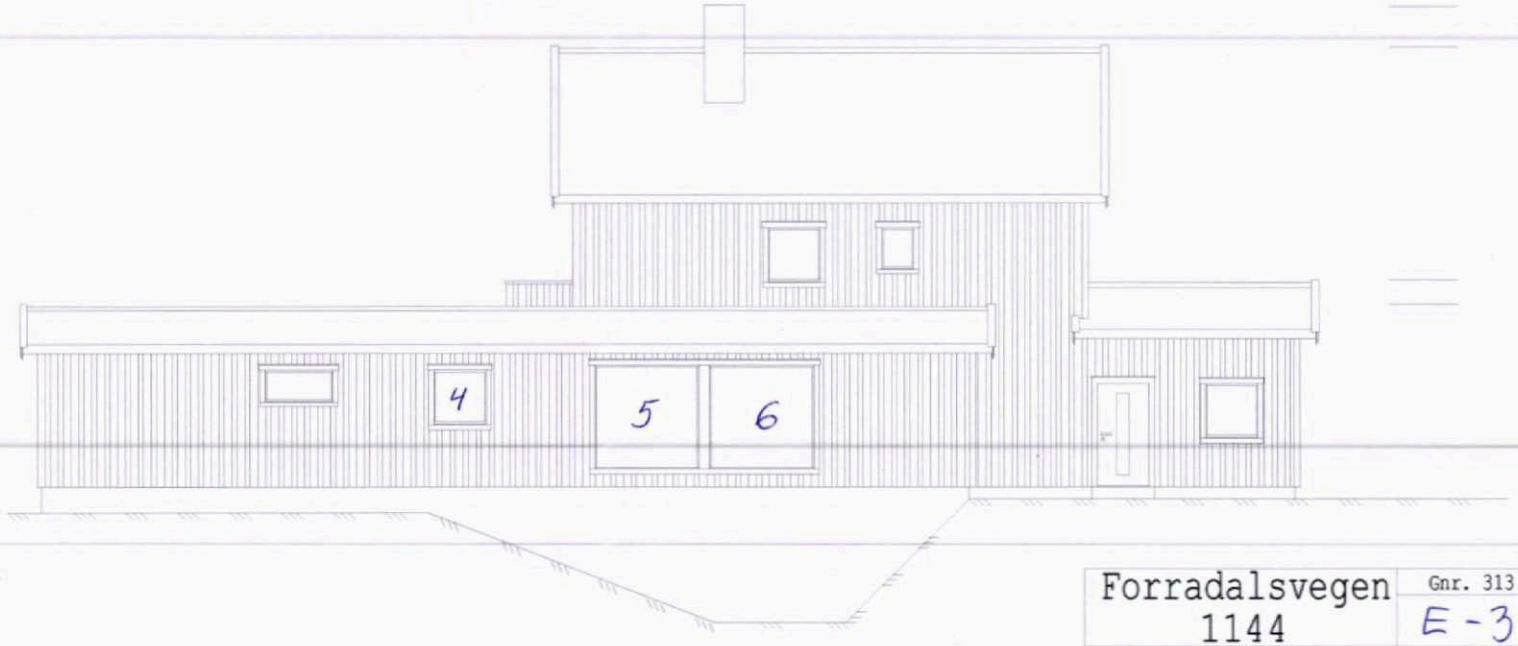
1m

| | | |
|---|---|---|
| Forradalsvegen 1144 | Gnr. 313 E-1 | Bnr. 10 1:100 |
| 1. Etasje | D. Glusnovs | |
| Dato. 19.01.2017 | | A3 |

1,2,3,4,5,6 - ny VINDUER

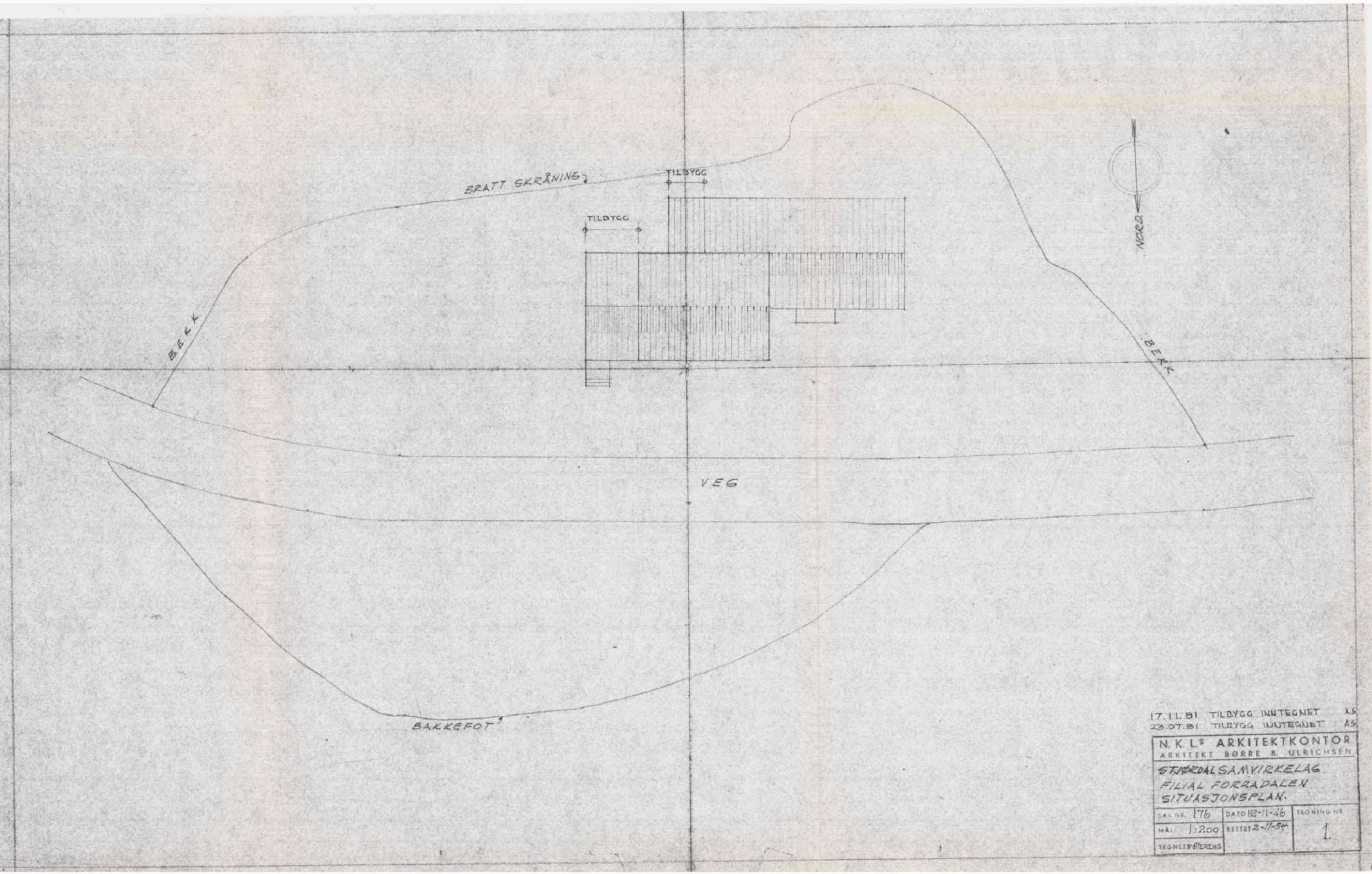
E-3




| | | |
|---|---|---|
| Forradalsvegen 1144 | Gnr. 313 / E-3 | Bnr. 10 / 1:100 |
| fasade | D. Glusnovs | |
| Dato. 19.01.2017 | | |

A3

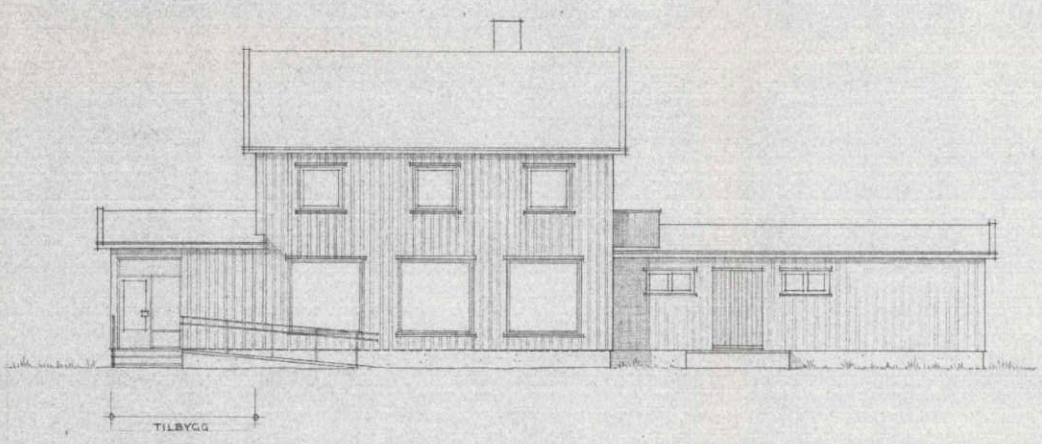



17.11.81 TILBYGG INNTEGNET AS
23.07.81 TILBYGG INNTEGNET AS

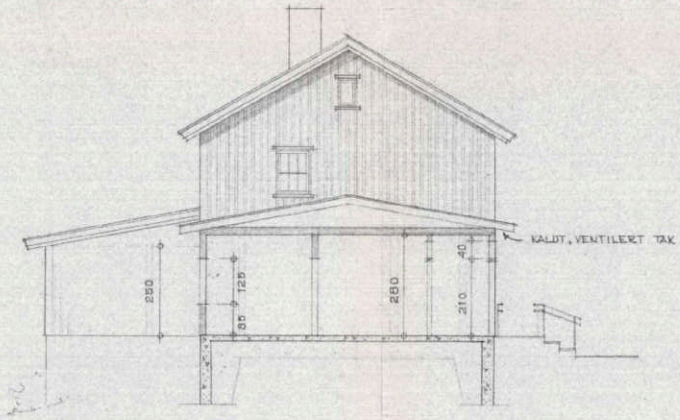
N. K. L.s ARKITEKTKONTOR
ARKITEKT BØRRE B. ULRICHSEN

STJØRDAL SAMVIRKELAG
FILIAL FORRADALEN
SITUASJONSPLAN.

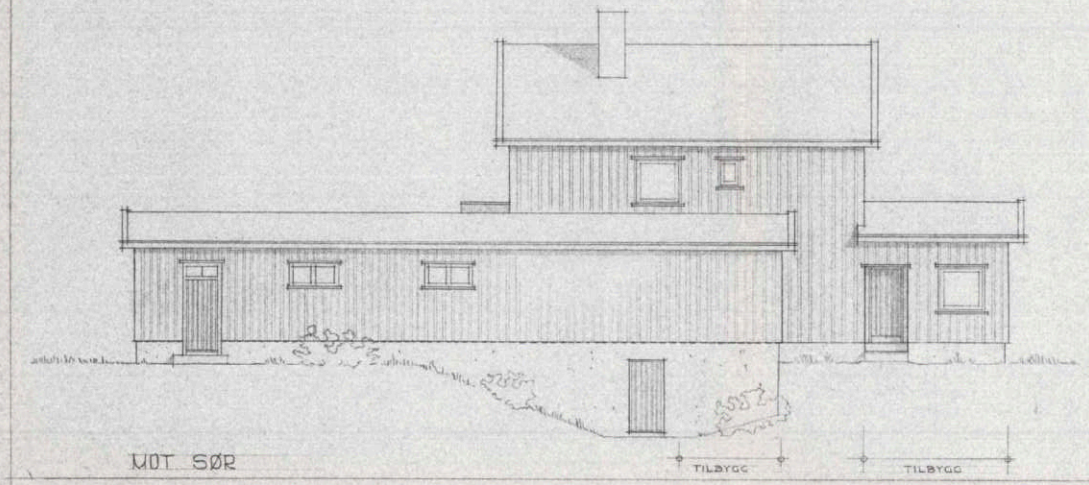
| | | |
|---|---|---|
| SAK NR. 176 | DATO 12-11-46 | TEGNING NR |
| MÅL 1:200 | RETTET 2-11-54 | 1. |
| TEGNET/TRENG | | |



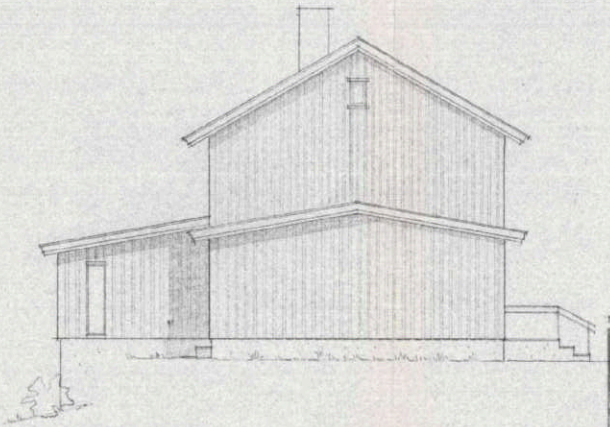

MOT NORD




SNITT



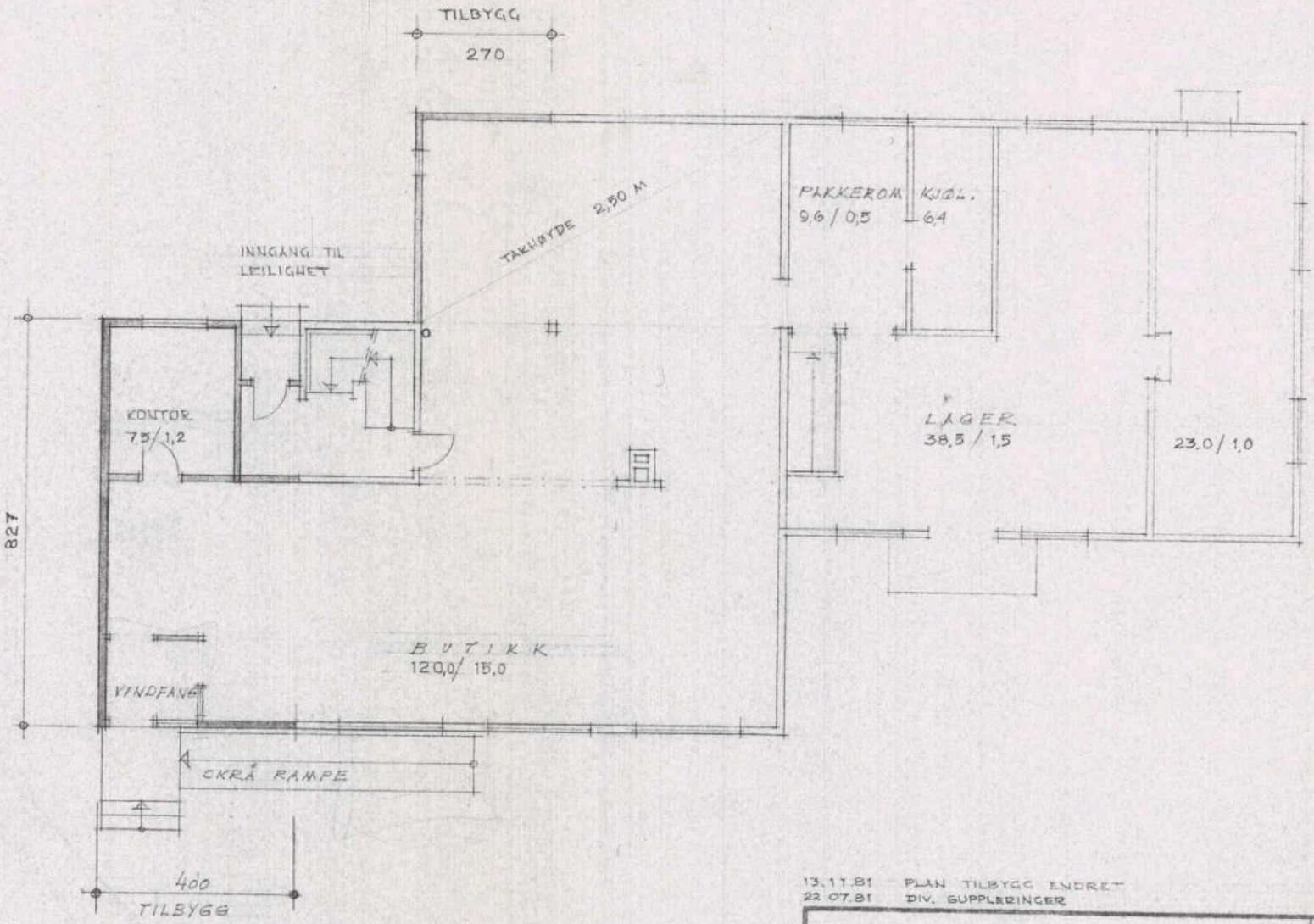

MOT SØR



MOT ØST

13.11.81 TILBYGG 2 ETASJE UTGÅR Å.S.

| | |
|---|---|
| SJØRDAL SAMVIRKELAG | BAK NR. 8157 |
| AVD. TORRADAL TILBYGG | TGN. NR. 3 |
| FASADER OG SNITT | M. 1:100 |
| | DATO 23.07.81 |
| N.K.L.S ARKITEKTKONTOR HÅKON VII GT. 9, TRONDHEIM, TEL. 30620 | TS. |
| | SIGN. Å.S. |




| | | |
|---|---|---|
| NÅV. GRUNNAREAL | BRUTTO | 192,0 M² |
| " " GULVAREL | " " | 275,0 " |
| TILBYGG | " " | 45,0 " |

N

13.11.81 PLAN TILBYGG ENDRET
22.07.81 DIV. SUPPLERINGER

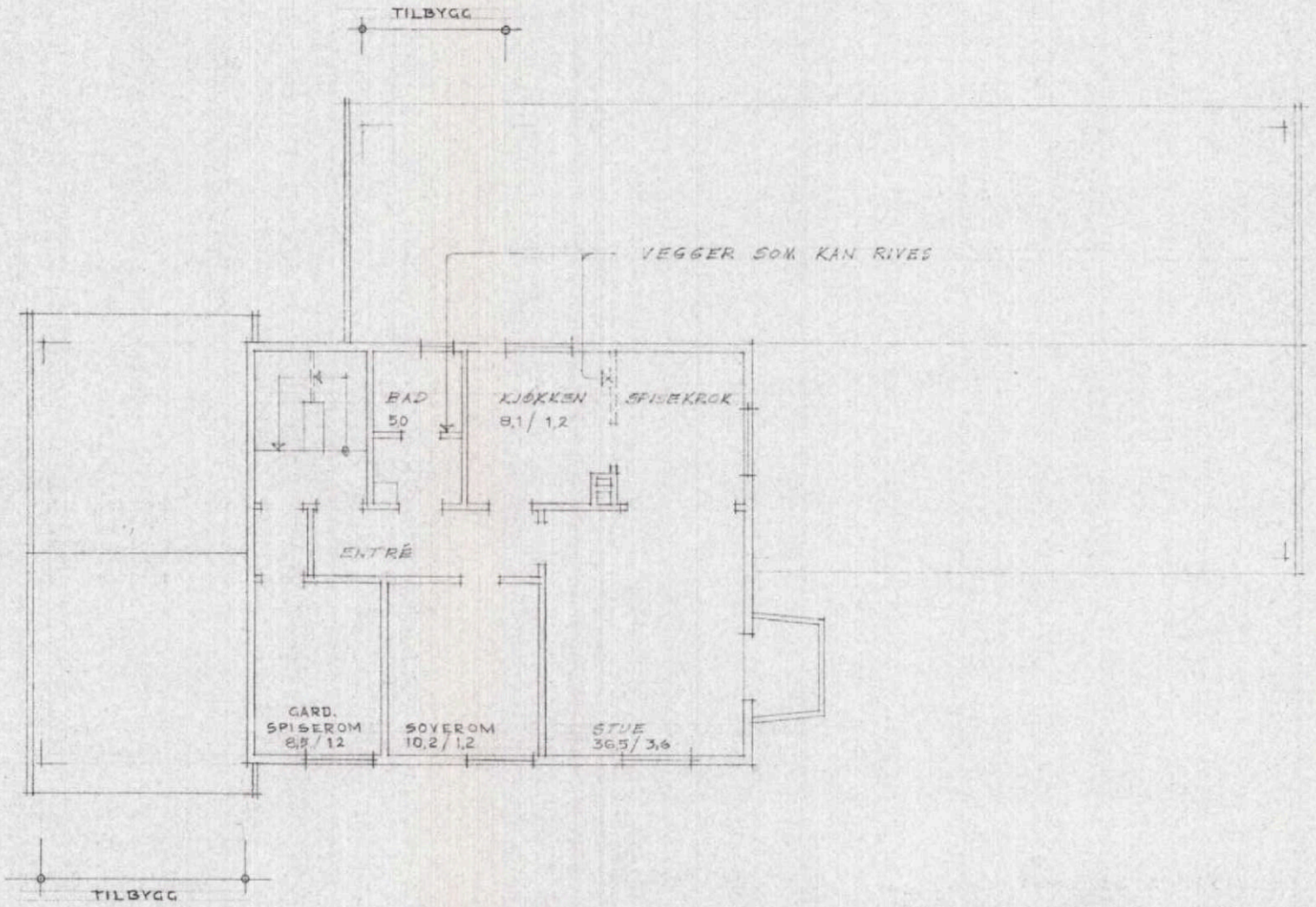
A.S.
A.S.

STJØRDAL SAMVIRKELAG

AVD. FORRADAL. TILBYGG. 1. ETASJE

N.K.L.s ARKITEKTKONTOR
HÅKON VII GT. 9, TRONDHEIM, TEL. 39620

SAK NR. 8157
TEGN. NR. 1.
MÅL= 1 : 100
DATO. 19.6.81
SIGN.

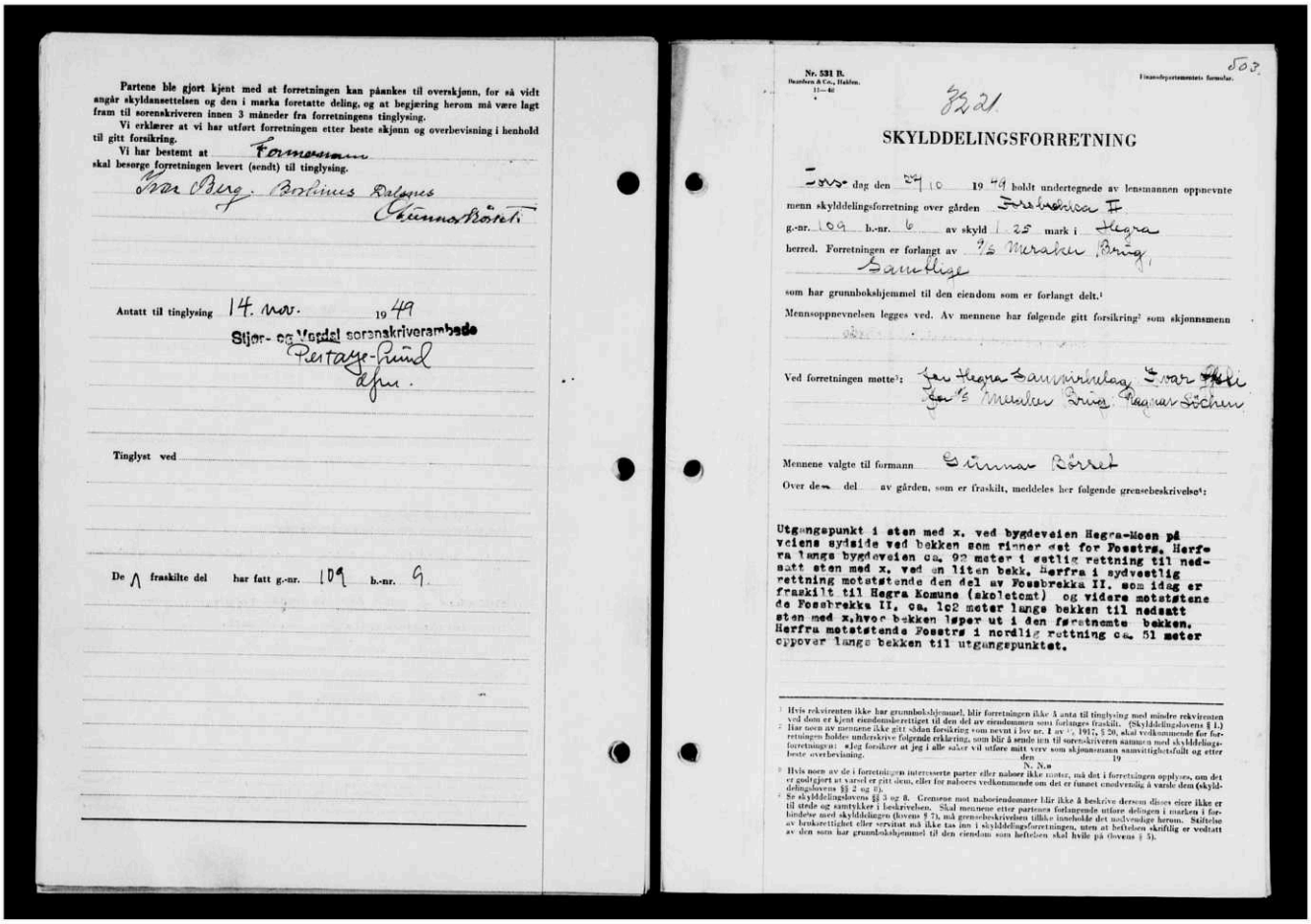



| | |
|---|---|
| 16.11.81 | TILBYGG ENDRET UTV. 2. ETG., UTGÅR — X.S. |
| 22.07.81 | DIV. SUPLERINGER — X.S. |

| | |
|---|---|
| STJØRDAL SAMVIRKELAG | SAK NR. 8157 |
| | TEGN. NR. 2 |
| AVD. FORRADAL. TILBYGG. 2. ETASJE | MÅL = 1 : 100 |
| | DATO. 19.6.81 |
| N. K. L.s ARKITEKTKONTOR<br>HÅKON VII GT. 9, TRONDHEIM, TEL. 53620 | SFB. |
| | SIGN. |

ui.page_selector

# Pantebok for Stjør- og Verdal sorenskriveri 1949, Astaref: AV/SAT-A-4167/1/2/2C/L0117



Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i mørka foretatte deling, og at begjæring herom må være lagt fram til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.
Vi har bestemt at Formannen
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.
Ivar Berg. Borlines Rolands
Gjermar Børset

Antatt til tinglysing 14. nov. 1949
Stjør- og Verdal sorenskriverembete
Pertaje-Lund
fm.

Tinglyst ved

De ∧ fraskilte del har fatt g.-nr. 109 b.-nr. 9.

Nr. 531 B.
Brambers & Co., Halden.
11—46

Finansdepartementets formular.

503

3321

## SKYLDDELINGSFORRETNING

Tirs- dag den 25.10 1949 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Forbrekka II
g.-nr. 109 b.-nr. 6 av skyld 1.25 mark i Hegra
herred. Forretningen er forlangt av Ts Meraker Bruk,
Samlige
som har grunnboksbjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]
Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn
Ved forretningen møtte[3]: for Hegra Sanvirkelag Ivar Hegli
for Ts Meraker Bruk Ragnar Sichen

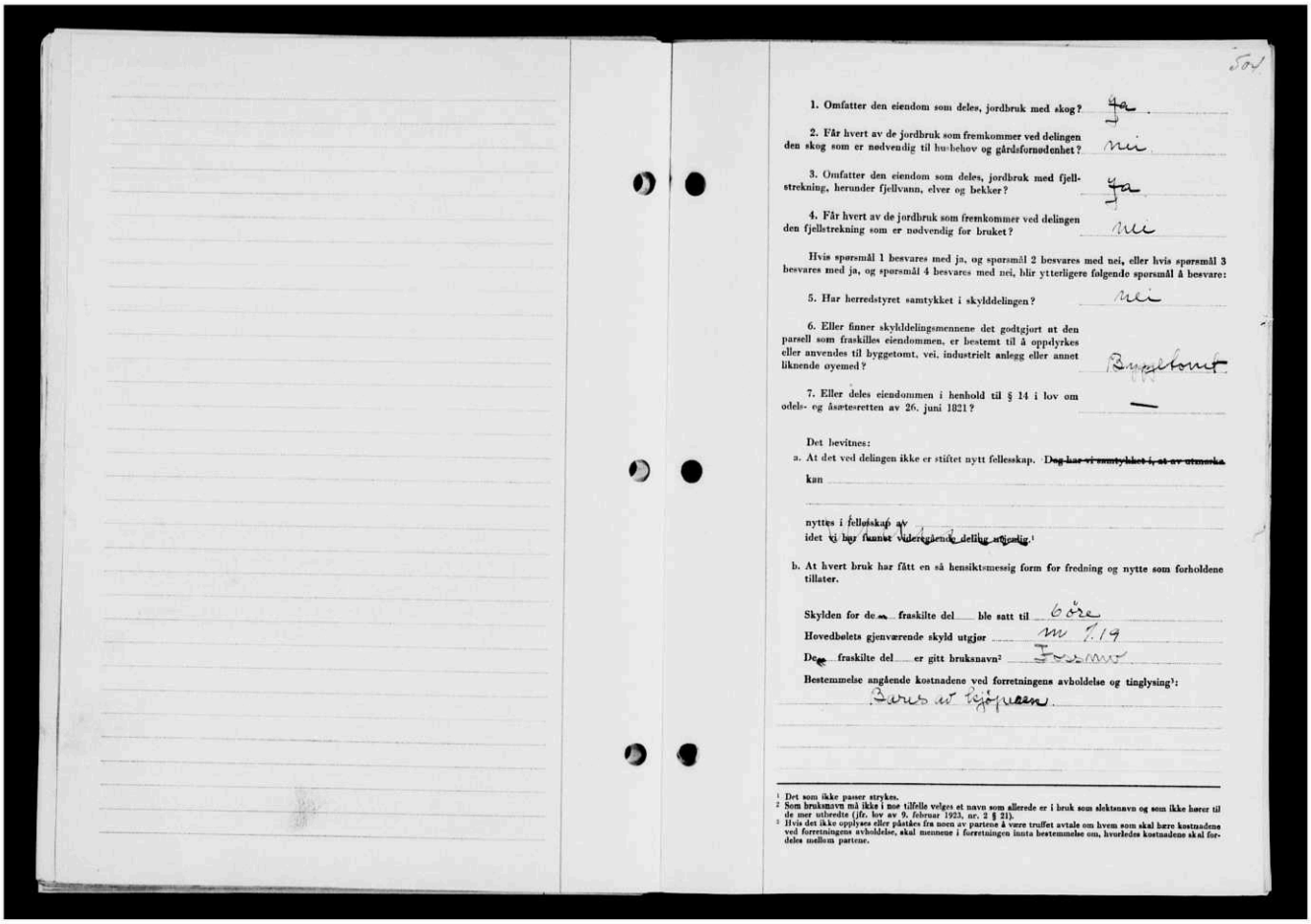
Mennene valgte til formann Gjermar Børset
Over den — del — av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]:

Utgangspunkt i sten med x. ved bygdeveien Hegra-Moen på veiens nordside ved bekken som rinner ut for Fossbr. Herfra langs bygdeveien ca. 90 meter i sydlig rettning til nedsatt sten med x, ved en liten bekk. Herfra i sydvestlig rettning motsatstende den del av Fossbrekka II, som idag er fraskilt til Hegra Komune (skoletomt) og videre motsatstene de Fossbrekka II, ca. 102 meter langs bekken til nedsatt sten med x, hvor bekken løper ut i den førstnevnte bekken. Herfra motsatstende Fossbr i nordlig rettning ca. 51 meter oppover langs bekken til utgangspunktet.

[1] Hvis rekvirenten ikke har grunnboksbjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 17. 1917, § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.
den — 19
N. N.»
[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 6).
[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av brukerrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at bestelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnboksbjemmel til den eiendom som bestelsen skal hvile på (lovens § 5).

ui.page_selector

# Pantebok for Stjør- og Verdal sorenskriveri 1949, Astaref: AV/SAT-A-4167/1/2/2C/L0117



5a

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? ja

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? ja

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? nei

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsetesretten av 26. juni 1821? —

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmerka~~ kan

nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet vedkommende deling utjenlig.[1]

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble satt til 6 öre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør M 7.14

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[2] Svanvo

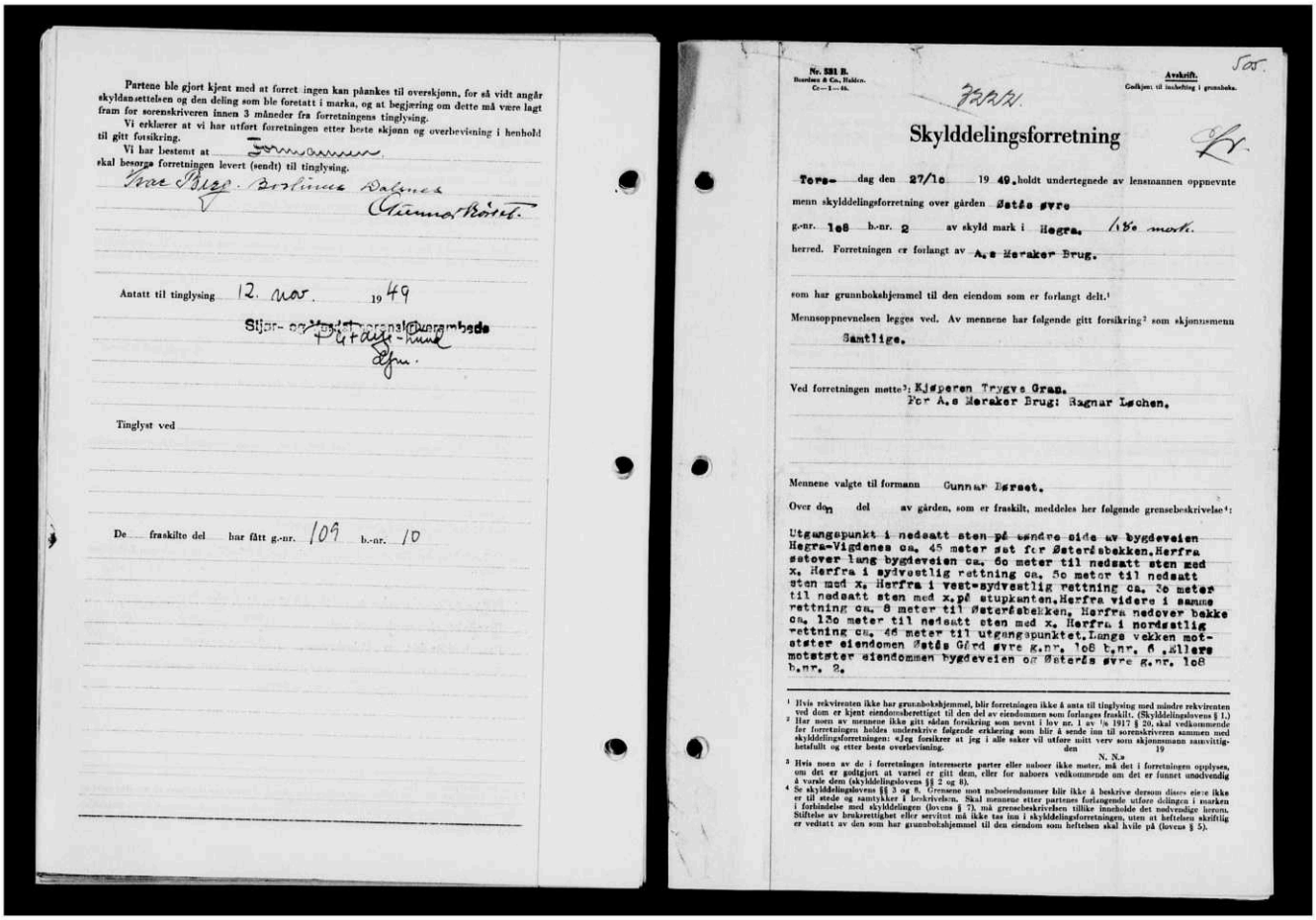
Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:

Bares av kjøperen.

[1] Det som ikke passer strykes.
[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).
[3] Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

ui.page_selector

# Pantebok for Stjør- og Verdal sorenskriveri 1949, Astaref: AV/SAT-A-4167/1/2/2C/L0117



Partene ble gjort kjent med at forret ingen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.
Vi har bestemt at Formannen
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.
Ivar Stugu. Torlinus Dalsnes
Gunnar Børset.

Antatt til tinglysing 12. nov. 1949
Stjør- og Verdal sorenskriverembede
Fatalt-kunk
Sjm.

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 109 b.nr. 10

Nr. 531 B. Aktieselskabet Haslev & Co., Haslev. Co—1—46.

Avskrift. Godkjent til innbetaling i grunnbøka.

505.

## Skylddelingsforretning

Tors- dag den 27/10 1949, holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Østås øvre g.nr. 108 b.nr. 2 av skyld mark i Hegra. 1½ mark. herred. Forretningen er forlangt av A.s Meraker Brug.

som har grunnboksbjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn
Samtlige.

Ved forretningen møtte[3]: Kjøperen Trygve Gran.
For A.s Meraker Brug: Ragnar Løchen.

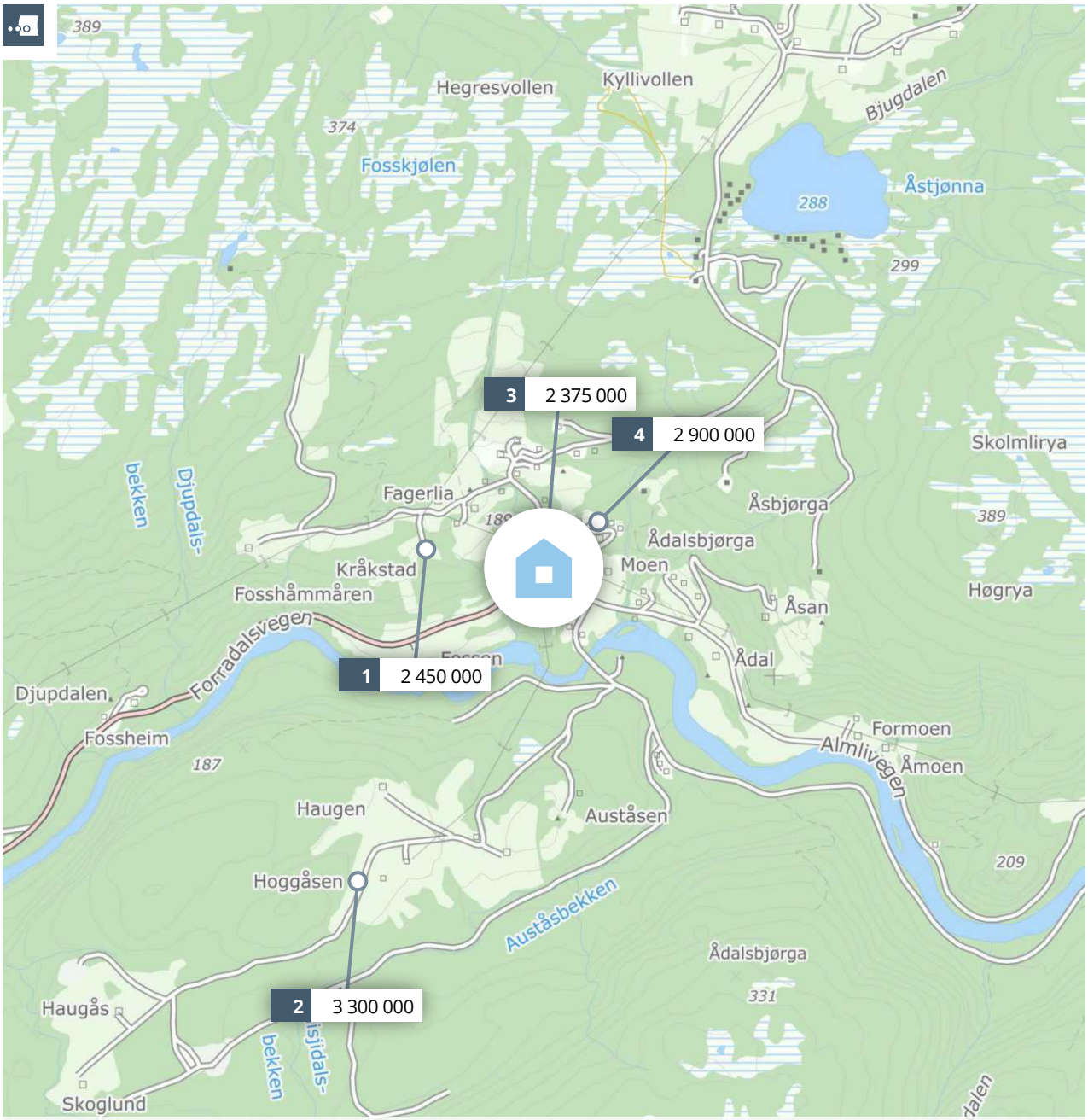
Mennene valgte til formann Gunnar Børset.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]:

Utgangspunkt i nedsatt sten på sønøre side av bygdeveien Hegra-Vigdenes ca. 45 meter øst for Østeråsbekken. Herfra østover lang bygdeveien ca. 60 meter til nedsatt sten med x. Herfra i sydvestlig rettning ca. 30 meter til nedsatt sten med x. Herfra i vest-sydvestlig rettning ca. 30 meter til nedsatt sten med x på stupkanten. Herfra videre i samme rettning ca. 8 meter til Østeråsbekken. Herfra nedover bekke ca. 130 meter til nedsatt sten med x. Herfra i nordvestlig rettning ca. 45 meter til utgangspunktet. Langs vekken mot-støter eiendomen Østås Gård øvre g.nr. 108 b.nr. 6 . Ellers motstøter eiendommen bygdeveien og Østerås øvre g.nr. 108 b.nr. 2.

[1] Hvis rekvirenten ikke har grunnboksbjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1ø 1917 § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av brukerrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at hefteleen skriftlig er vedtatt av den som har grunnboksbjemmel til den eiendom som hefteleen skal hvile på (lovens § 5).

{}




# Meglers verdivurdering

# FORRADALSVEGEN 1142

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 18.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Kristoffersen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

# Forradalsvegen 1142, 7520 HEGRA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1949

GNR 313 BNR 10 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5035 STJØRDAL GRUNNKRETS VIGDENES

Verdivurdert til

# 3 500 000

| - | 3 500 000 | 8 046 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 435 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 2 938 m² | |
| Byggeår | | | | | 1949 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 8 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Åstjønnvegen 81<br>119 m² 1943 | 15,8 daa | 3 sov | | 28.01.2017 | 2 350 000 | **2 450 000** | - | 2 450 000 | **20 588** |
| 2 | Haugåsvegen 138<br>225 m² 1988 | 4 147 m² | 5 sov | | 04.07.2018 | 3 490 000 | **3 300 000** | 0 | 3 300 000 | **14 667** |
| 3 | Åstjønnvegen 58<br>146 m² 1976 | 1 689 m² | 3 sov | | 11.10.2017 | 2 585 000 | **2 375 000** | 0 | 2 375 000 | **16 267** |
| 4 | Åstjønnvegen 38<br>151 m² 1958 | 1 415 m² | 3 sov | | 21.04.2023 | 2 790 000 | **2 900 000** | 0 | 2 900 000 | **19 205** |

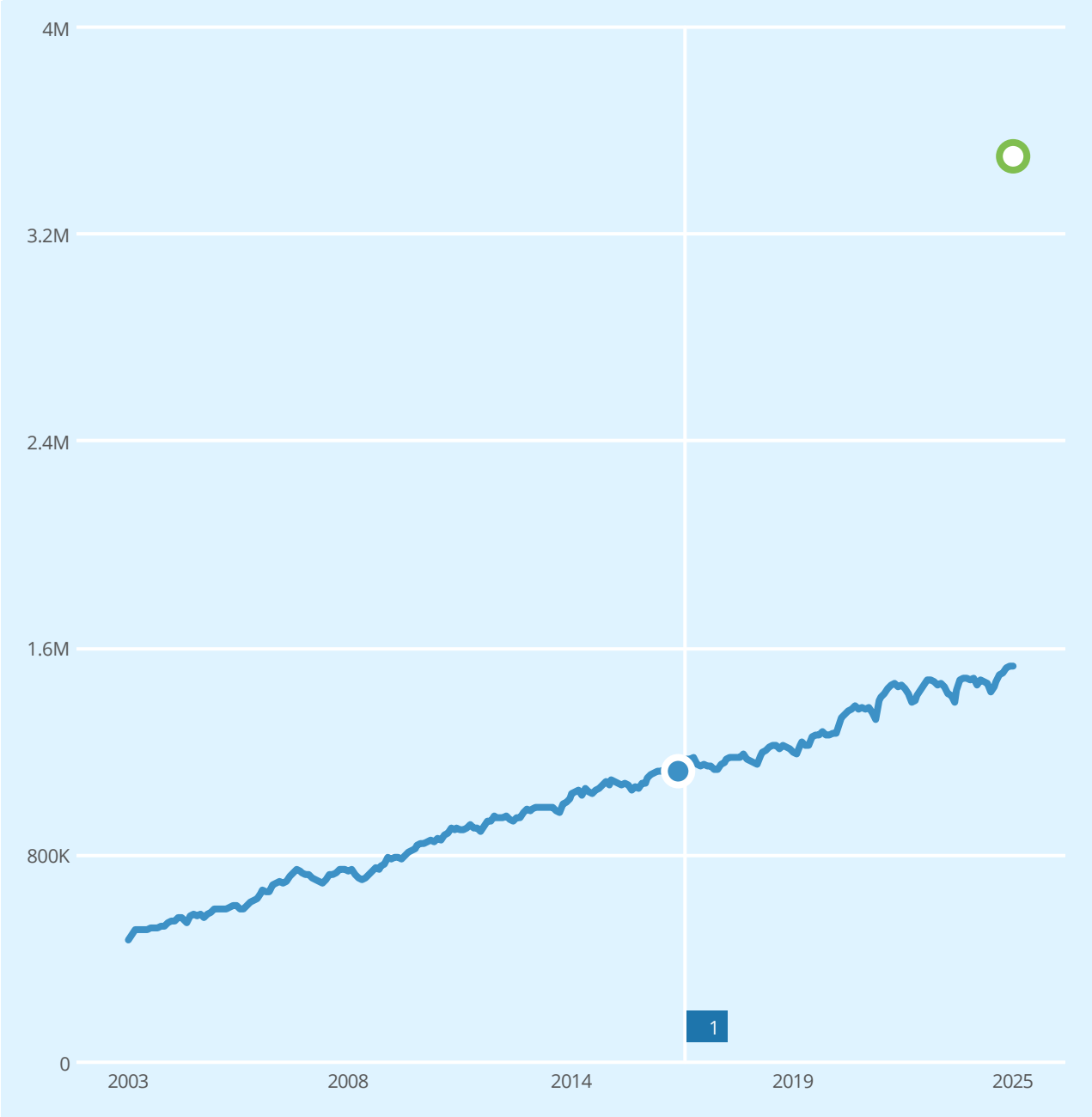
Se salgsoppgave.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 06.12.2016 | | 06.12.2016 | - | 1 125 000 | - | 1 125 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

# Eneboliger til salgs i 7520 HEGRA nå

5
eneboliger til salgs

4.2M

**4 032 000** Prisantydning i snitt

3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

152
dager

# Eneboliger solgt i 7520 HEGRA siste 9 mnd

15
eneboliger solgt

4.1M

**3 981 000** Prisantydning i snitt

**3 920 000** Salgspris i snitt

3.8M

Solgt i snitt i løpet av

51
dager

for 0.5% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**26 368** STJØRDAL kommune i snitt siste 9 mnd

**20 271** Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

**8 046** Forradalsvegen 1142
Totalpris 3 500 000

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Forradalsvegen 1142, 7520 Hegra
Gnr. 313, Bnr. 10, Stjørdal kommune.

**Oppdragsnummer:**
311251036


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Stjørdal

**Saksbehandler:** Marius Kristoffersen

**Telefon / Mobil:** 74 82 10 00 / 454 17 515

**E-post:** marius.kristoffersen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---