

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal	
Oppdragsnr.	
82250046	

Selger 1 navn
Linda Hansen

Gateadresse	
Røsslyngvegen 41	
Poststed	Postnr
GIMSE	7227

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i flis på gulvet på vaskerommet.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstrapport fra 2014 beskrev saltutslag på vegg, og kapillært opptrekk. Synlige fuktmerker i kjellergulvet på de to rommene med rene betonggulv. Dagens eier fikk utført ny drenering rundt hele huset høsten 2015.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har, i egenerklæringen fra 2014, opplyst om lekkasje ved pipe og at det i etterkant ble montert ny pipehatt og ny takteking i ca.1996.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Råte i deler av kledningen ved inngangspartiet. Kledningen ble skiftet i 2016. Det ble funnet mugg på deler av trevirket i kjellerstuen, da den ble revet i 2015.

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

1. La opp nye strømledninger, monterte stikkontakter, brytere, lamper o.l. på alle soverom, stue og gang. Utført januar/februar 2015. (Firma er avviklet, og det er ikke mulig å skaffe ny samsvarserklæring) 2. Montering av stikkontakt ute, samt ny strømledning, stikk og bryter på toalett. Utført høst 2019. 3. Montering av varmpumpe høsten 2019. 4.. Monterte el-billader. April 2021

Arbeid utført av

1. Melhus elverk 2. Rune Bergsmyr 3. Grønn energi 4. Henninen elektro

Filer

[Elektroinstallatør Rune Bergsmyr.pdf](#)

[Grønn energi.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-tilsyn utført mai 2019

Filer

[Trønder energi, Rapport fra tilsyn 14.05.19.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks er monter på yttervegg ved inngangspartiet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skifte av vinduer, ytterdør, kledning, etterisolering av vegger og bygging av veranda er utført på dugnad og med egeninnsats, både med og uten faglært tømrer.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Veranda er bygd med egeninnsats.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.

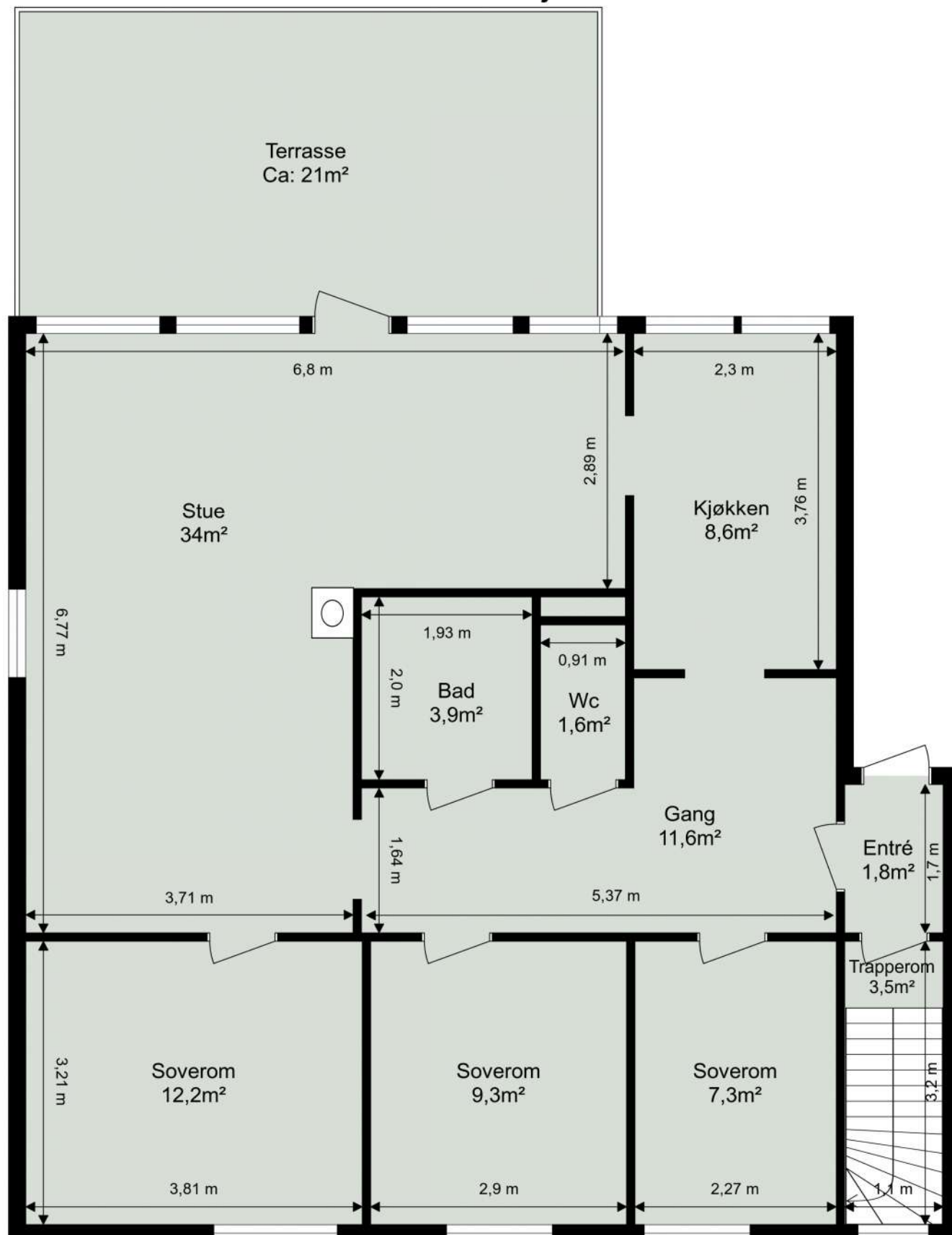
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Hansen	04f9d9c9b48af960c9f9b 61973964b03bdece49a	18.05.2025 22:08:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 82250046

- 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://www.nets.eu/developer>

Røsslyngvegen 41

1. Etasje



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

Røsslyngvegen 41

Kjeller





Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Røsslyngvegen 41

7227 GIMSE

5028/32/0/92/0/0

Rapportdato

27.05.2025

TG 0		1
TG 1		4
TG 2		14
TG 3		0
TG IU		1

RØSSLYNGVEGEN 41 - 5028/32/0/92/0/0

Befaring utført den 15.05.2025 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.





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/revirenten 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.



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.

RØSSLYNGVEGEN 41 - 5028/32/0/92/0/0



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 retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (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.

RØSSLYNGVEGEN 41 - 5028/32/0/92/0/0



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

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



Om boligen

Adresse: Røsslyngvegen 41 , 7227, GIMSE

Matrikkel: 5028/32/0/92/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978 Kilde: Eiendomsverdi.no

Tomt: 419.90 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Linda Hansen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig oppført i en etasje over kjeller+ kaldloft. Hovedkonstruksjon over grunnmur av leca oppført i vanlig bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med stående dels liggende trekledning. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderober eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Tekkingen ble visuelt kontrollert fra bakkenivå da det ikke var etablert tilstrekkelig tilkomst.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: -Drenering ble oppgradert i 2015, da ble det etablert grunnmursplast, drenerør og isolert på utsiden. - Kledning på sidene og framside er etterisolert og skiftet kledning. Vinduer ble også skiftet ut. - Bad fra år 2000 - Kjøkken fra 2009

Øvrig informasjon om oppdraget

Uthus er kun arealmålt og ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.



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. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

RØSSLYNGVEGEN 41 - 5028/32/0/92/0/0

Etasje 1

Primærrom 99 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 99 m ²	BTA 110 m ²
Beskrivelse primærrom Entré, trapperom, gang, kjøkken, stue, bad og tre soverom.		Beskrivelse sekundærrom -	

Kjeller

Primærrom 30 m ²	Sekundærrom 63 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 93 m ²	BTA 103 m ²
Beskrivelse primærrom Gang m/trapp og vaskerom.		Beskrivelse sekundærrom Tre boder.	

Totalt areal

Primærrom 129 m ²	Sekundærrom 63 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 192 m ²	BTA 213 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. Uthus er ikke medregnet i arealoppmålingen.

Etasje 1

BRA-i 99 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 21 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, trapperom, gang, kjøkken, stue, bad og tre soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

Kjeller			
BRA-i 93 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, tre boder og vaskerom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Uthus			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 25 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e To boder.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Sum areal			
BRA-i 192 m ²	BRA-e 25 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 21 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 217 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Uthus er medregnet som BRA- e i rapporten.



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. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Drenering: Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Ved visuell kontroll rundt bygningen registreres det manglende topplatt og manglende tetting rundt kjellervinduer dette er uheldig og medfører at fukt kan trenge inn i konstruksjon med påfølgende skadeutvikling. Ved visuell kontroll av kjeller ble observert stedvis saltutslag noe som er tegn på fuktvandring. Ved overflatesøk med fuktsøker på fritt eksponerte murflater ble det registrert forhøyede fuktverdier på gulv og i nedre del på grunnmur. Det gjøres oppmerksom på at selv om dreneringen oppgraderes (er oppgradert i 2015) vil nødvendigvis ikke all fukt i grunnmur nedre del og gulv mot grunnen opphøre helt på grunn av en kapillært opptrekk fra grunnen da det på oppføringstidspunktet ikke var vanlig og bruke kapillærbrytende sjikt under gulvstøpen. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Kjeller: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Kjeller består idag av fritt eksponerte murflater. Det anbefales at grunnmur får stå videre fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Kapillært fuktopptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre i grunn på etableringstidspunktet. Det ble ved fuktsøk indikert forhøyede fuktverdier gulv og i nedre del av vegger noe som er tegn på kapillært fuktopptrekk. TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner.

Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. 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. TG 2 settes på påviste avvik på rekkverk.

Takkonstruksjon: Adkomsttil kaldloft er via loftluke med stige. Ved visuell kontroll av kaldloft registreres det stedvis fuktskjolder på undertak ved rørgjennomføringer og pipeløp, ved fuktsøk ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Ukjent om dette er fra før det ble lagt ny tekking i 1996. Takkonstruksjonen har saltaksform og er oppført med w-takstoler med taktro over. Det påvises bruk av dampspærre mot varm sone. Kaldloft ventileres via raftekasser og gjennomstrømningsventiler på gavelvegg. Det observeres at isolasjon ved raft stenger delvis for luftsirkulasjonen. Manglende ventilering av konstruksjon kan føre til kondens med påfølgende skadeutvikling. Videre ble det observert noe muselort på kaldloftet. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Med bakgrunn i ovenfornevnte og alder på konstruksjonen anbefales det regelmessig kontroll av kaldloft og tiltak med tanke på ventilering og musproblematikk, dette som et forebyggende tiltak.

Taktekking og beslag: Det er foretatt en visuell kontroll i fra bakkenivå. Taket er tekking med pappshingel. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Det observeres mosegrodd tak dette er uheldig da mose gror fast inn og under pappshingelen. Mose holder på fuktigheten og kan gi frostspreng når kulden setter inn med påfølgende slitasje. Det er etter innvendig kontroll av kaldloft ikke registrert aktive lekkasjer gjennom tekkingen. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Det må påregnes snarlig vedlikehold/utskiftning av tekkingen i tiden som kommer. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp er utført i metall med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Nedløp er ført ned mot bakken og koblet til oppstikk fra grunn. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/beslag. Renner og takfotbeslag bærer preg av elde og slitasje. TG 2 settes for alder/slitasje, Utskiftning og vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

Bad - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: 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 eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Videre bruk av dusjkabinett anbefales fram i mot en planlagt oppgradering av badet.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Etasjes skillet er trebjelkelag. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Følgende rom ble kontrollert: Kjøkken og stue på langs og på tvers. Det registreres 15 mm avvik på tvers av kjøkken lokalt innenfor 2 meter. 8 mm avvik registreres på stue. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. TG 2 settes for standardens krav til akseptable måleavvik.

Trapp: Trapp i lukket utførelse av tre. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Vaskerom: Flis på gulv, flis dels laminatgulv på vegger. Trepanel i himling. Det er ingen varmekilde i rommet. Det registreres sprekker i flis rundt sluk, bom under flis, generelt høy slitasje og ufagmessig utførelse på overflater registreres. Sprekk og bom i flis kan indikere bakenforliggende skade som svikt i tettesjiktet. Rommet innehar plastsluk, ved nivvelering med krysslaser registreres det 17 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk. Det påvises bruk av membran i sluket. Vannrør av kobber og plastavløp, ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Rommet innehar utslagsvask, varmtvannsbereder og røropplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres med fuktstyrt vifte. Vaskerommet fungerer med dagens bruk men det gjøres oppmerksom på at rommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring og for ovennevnte observasjoner.

Wc: Toalett har parkett på gulv, malte mdf-plater på vegger. Takplater i himling. Det bemerkes noe svelling på vegg over servant, dette skyldes vannsøl ved bruk av servant. Fuktsøk ga ingen forhøyede fuktverdier. Ingen vesentlige avvik utover anmerkede forhold registreres på overflatene. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Innehar: Servant med innredning og gulvmontert toalett. Toalett er stabilt festet, spylefunksjonen fungerte som normalt, god avrenning på avløpet. Rommet ventileres med naturlig avtrekk, tilluft via luftespalte under dørblad.. Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask. TG 2 settes for svelling på vegg og for naturlig ventilasjon.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Stengekran for tappevannet er etablert i kjeller. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Mekanisk avtrekk kjøkken. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Piper / ildsteder: Elementpipe fra byggeåret. Pipe er ikke videre vurdert da det ikke er etablert ildsted i boligen. Ved etablering av ildsted anbefales det en kontroll og godkjenning av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

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

Ja

Kommentar:

Det er fremvist faktura og kvittering på diverse arbeider. Rapport fra tilsyn er fremvist.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Oversendt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

18.05.2025

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:

I følge byggetegninger er det som er benevnt som mat og bod utvidet til et rom som brukes som bod.

Det er etablert et separat rom ved å ta areal ifra vaskerom. Oljetank er lagret i dette rommet.

Øvrige rom samsvarer med dagens utforming uten vesentlige avvik.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 01.08.1979

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

Nei

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:

Blokker, Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det registreres sprekker og riss stedvis på muren.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Drenering ble oppgradert i 2015, da ble det etablert grunnmursplast, drenerør og isolert på utsiden.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Ja

Kommentar:

Det registreres synlig grunnmursplast. Manglende topplist på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Tilkoblet oppstikk fra grunn.

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Ved visuell kontroll rundt bygningen registreres det manglende topplist og manglende tetting rundt kjellervinduer dette er uheldig og medfører at fukt kan trenge inn i konstruksjon med påfølgende skadeutvikling.

Ved visuell kontroll av kjeller ble observert stedvis saltutslag noe som er tegn på fuktvandring. Ved overflatesøk med fuktsøker på fritt eksponerte murflater ble det registrert forhøyede fuktverdier på gulv og i nedre del på grunnmur. Det gjøres oppmerksom på at selv om dreneringen oppgraderes (er oppgradert i 2015) vil nødvendigvis ikke all fukt i grunnmur nedre del og gulv mot grunnen opphøre helt på grunn av en kapillært opptrekk fra grunnen da det på oppføringtidspunktet ikke var vanlig og bruke kapillærbrytende sjikt under gulvstøpen.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

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

Er det påforede yttervegger?

Nei

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Synlig saltutslag på fritt eksponerte murflater.

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

Nei

Kommentar:

Vegger under terreng er oppført i en murkonstruksjon, fuktsøk i mur krever boring og overvåking over tid. Det er utført fuktsøk på fritt eksponerte muroverflater hvor det ble indikert forhøyede fuktverdier.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Ventiler i grunnmur.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Kjeller består idag av fritt eksponerte murflater. Det anbefales at grunnmur får stå videre fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Kappilært fuktopptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre i grunn på etableringstidspunktet. Det ble ved fuktsøk indikert forhøyede fuktverdier gulv og i nedre del av vegger noe som er tegn på kappilært fuktopptrekk.

TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Ved bruksendring av kjeller må ytterligere undersøkelser og tiltak med tanke på etablering av fuktsperre i grunn påregnes. Unngå lagring av organiske materialer direkte på gulv eller mot yttervegger.

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:

Framsida og sidene er skiftet ut. Baksida har kledning fra byggeåret.

Fasade

Liggende trekledning, Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Eldre kledning er bygget etter de forskrifter og normer som var på byggetidspunktet. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Kledningen vurderes å være i god beskaftenhet med tanke på alder.

Kledning på framsida og gavelvegg ble skiftet ut i perioden 2015-2016 da ble også vegger etterisolert. 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. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert på nyere kledning. Kledningen vurderes å være i god beskaftenhet. Normal periodisk vedlikehold må påregnes.

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.

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Isolert ytterdør med laminert utførelse

Balkongdør med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 2013, 2014, 2015, 2016 og 2021.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik utover normal brukslitasje på dører. Noe justering av enkelte dører må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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.

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

Type:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk er lavere enn kravet, rekkverk ble målt til å være 88cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. 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.

TG 2 settes på påviste avvik på rekkverk.

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.

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:

Kaldloft

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Adkomsttil kaldloft er via loftluke med stige. Ved visuell kontroll av kaldloft registreres det stedvis fuktskjolder på undertak ved rørgjennomføringer og pipeløp, ved fuktsøk ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Ukjent om dette er fra før det ble lagt ny tekking i 1996.

Takkonstruksjonen har saltaksform og er oppført med w-takstoler med taktro over. Det påvises bruk av dampsperre mot varmsone. Kaldloft ventileres via raftekasser og gjennomstrømningsventiler på gavelvegg. Det observeres at isolasjon ved raft stenger delvis for luftsirkulasjonen. Manglende ventilering av konstruksjon kan føre til kondens med påfølgende skadeutvikling. Videre ble det observert noe muselort på kaldloftet.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Med bakgrunn i ovenfornevnte og alder på konstruksjonen anbefales det regelmessig kontroll av kaldloft og tiltak med tanke på ventilering og musproblematikk, dette som et forebyggende tiltak.

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:

Fra 1996 ifølge tidligere salgsoppgave.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takshingel

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

Ja

Kommentar:

Luftet hatt og pipebeslag bærer preg av elde og slitasje. Noe fuktmerker observeres på kaldloft rundt rørgjennomføringer, ved fuktsøk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Det er foretatt en visuell kontroll i fra bakkenivå. Taket er tekket med pappshingel. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det observeres mosegrodd tak dette er uheldig da mose gror fast inn og under pappshingelen. Mose holder på fuktigheten og kan gi frostspreng når kulden setter inn med påfølgende slitasje. Det er etter innvendig kontroll av kaldloft ikke registrert aktive lekkasjer gjennom tekkingen. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Det må påregnes snarlig vedlikehold/utskiftning av tekkingen i tiden som kommer.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Levetid:

Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.



Normal intervall for utskiftninger av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20-40 år.



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

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:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i metall med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Nedløp er ført ned mot bakken og koblet til oppstikk fra grunn. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/beslag. Renner og takfotbeslag bærer preg av elde og slitasje.

TG 2 settes for alder/slitasje, Utskiftning og vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

ifølge tidligere salgsoppgave er badet fra 2000.

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?

Ja

Kommentar:

Det bemerkes ufagmessig utførelse på tetting rundt rørgjennomføringer. Det bemerkes flere skruehull som er tettet på vegg. Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under minimumskravet som er en høydeforskjell på 25 mm. Totalt ble det målt en høydeforskjell på 16 mm fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk. Lekkasjesikring er ikke ivarettatt.

Totalvurdering av overflater**TG 2** **Kommentar:**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

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

Kommentar:

Dusjkabinett er plassert over. Sluket er et plastsluk.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

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 eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Videre bruk av dusjkabinett anbefales fram i mot en planlagt oppgradering av badet.

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Innredning med servant, Dusjkabinett

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. 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 utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Ja

Kommentar:

Det er utført fuktmåling i underliggende himling rundt sluk uten å påvise unormale forhold.

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**Kommentar:**

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

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:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Elementpipe fra byggeåret. Pipe er ikke videre vurdert da det ikke er etablert ildsted i boligen. Ved etablering av ildsted anbefales det en kontroll og godkjenning av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det bemerkes stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Etasjeskillet er trebjelkelag. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Følgende rom ble kontrollert:

Kjøkken og stue på langs og på tvers. Det registreres 15 mm avvik på tvers av kjøkken lokalt innenfor 2 meter. 8 mm avvik registreres på stue.

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

TG 2 settes for standardens krav til akseptable måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.



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

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg. Rekkverk er for lavt, lysåpninger er for store.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Trapp i lukket utførelse av tre. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normalt intervall for maling/lakking av innvendig trapp er 5-9 år.



Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.



Totalvurdering

Kommentar:

Flis på gulv, flis dels laminatgulv på vegger. Trepanel i himling. Det er ingen varmekilde i rommet. Det registreres sprekker i flis rundt sluk, bom under flis, generelt høy slitasje og ufagmessig utførelse på overflater registreres. Sprekk og bom i flis kan indikere bakenforliggende skade som svikt i tettesjiktet.

Rommet innehar plastsluk, ved nivvelering med krysslaser registreres det 17 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk. Det påvises bruk av membran i sluket. Vannrør av kobber og plastavløp, ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Rommet innehar utslagsvask, varmtvannsbereder og røropplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres med fuktstyrt vifte.

Vaskerommet fungerer med dagens bruk men det gjøres oppmerksom på at rommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett.

TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring og for ovennevnte observasjoner.

Totalvurdering**Kommentar:**

Toalett har parkett på gulv, malte mdf-plater på vegger. Takplater i himling. Det bemerkes noe svelling på vegg over servant, dette skyldes vannsøl ved bruk av servant. Fuktsøk ga ingen forhøyede fuktverdier. Ingen vesentlige avvik utover anmerkede forhold registreres på overflatene. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer.

Innehar: Servant med innredning og gulvmontert toalett. Toalett er stabilt festet, spylefunksjonen fungerte som normalt, god avrenning på avløpet. Rommet ventileres med naturlig avtrekk, tilluft via luftespalte under dørblad.. Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

TG 2 settes for svelling på vegg og for naturlig ventilasjon.



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?

Ja

Kommentar:

Noe fuktmerker observeres på benekeplate. Fuktsøk ga ingen forhøyede fuktverdier.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate. Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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:

Det er synlige tegn på at det er utført arbeider på deler av røranlegget, når og hvor mye som er utført er ukjent for undertegnede.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Kommentar:

Det er etablert oljetank på eget rom i kjeller. Denne opplyses å være sanert og fylt opp med sand. Det er ingen dokumentasjon på dette.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 1996 og rommer 200 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Stengekran for tappevannet er etablert i kjeller.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Mekanisk avtrekk kjøkken.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Bereider har passert forventet levetid og må påregnes skiftes ut i tiden som kommer.

Levetid:



Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Type sikringer:

Automatsikring, Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i gang kjeller.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser om følgende arbeider:

- La opp nye strømledninger, monterte stikkontakter, brytere, lamper o.l. på alle soverom, stue og gang. Utført januar/februar 2015. (Firma er avviklet, og det er ikke mulig å skaffe ny samsvarserklæring)
- Montering av stikkontakt ute, samt ny strømledning, stikk og bryter på toalett. Utført høst 2019.
- Montering av varmepumpe høsten 2019.
- Monterte el-billader. April 2021

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er fremvist samsvarserklæringer datert 2019 på følgende arbeider:

- Montering av lys og stikk på wc
- Montering av stikkontakt og jordfeilbryter 30mA for varmepumpe.
- Eksisterende kurser benyttet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Manglende dokumentasjon på anlegget.

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?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Det foreligger ikke komplett samsvarserklæring på anlegget, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

Øvrig info:

Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

Bilde



Bilde av sikringskap

Gimse II, B 11, Tomt nr. 19,

32/92

Nybygg Enebolig i 1 etg.
 m/kjeller. 1/6-78. 30/8-78 342/78

Per Atle Grytdal 7084 Melhus.

A/S Samson Fabrikker 7084 Melhus.

Michael Lunde (trearb.) 7084 Melhus.

Reidar Solem (grunnmur) 7084 Melhus.

1. etg.: Avtrekkakanal fra kjøkken må føres i egen kanal over tak,
jfr. Byggebestemmelsenes kap. 47 :13.

Div. malerarbeid på bad gjenstår.

Kjeller: Trapp til kjeller var ikke montert. Dør til trapperom må
holdes stengt inntil trappen er montert.

Div. innredning i kjeller gjenstår.

Utv.: Boligen er ikke beiset/malt. Tomten må planeres.

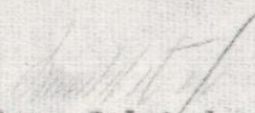
Boligen er tilkoblet kommunal vann- og avløpsledning samt kommunal
renovasjon.

Forøvrig var boligen oppsatt i henhold til godkjente tegninger.

1. august 1979

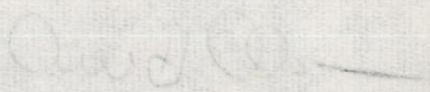
Melhus,

30/4-79.


Lars Solstad

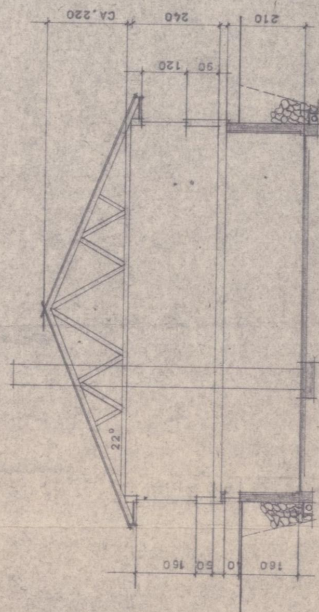
xx

x

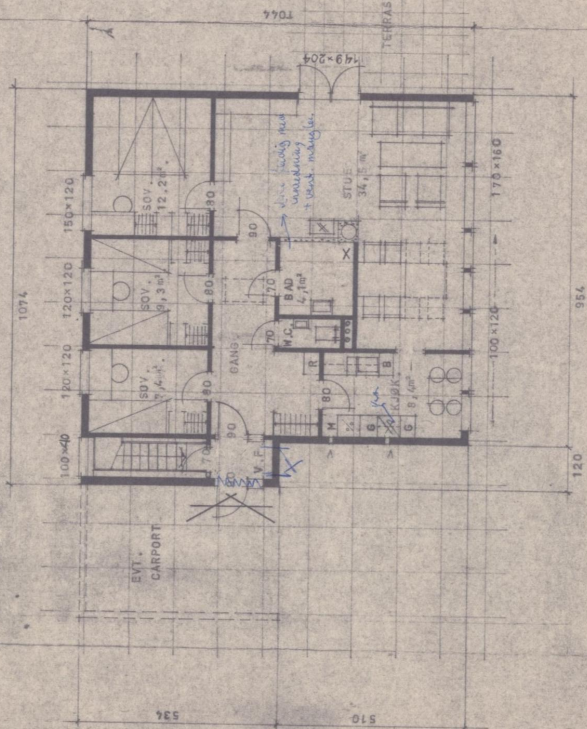

Olav A. Olsen

MODUL:

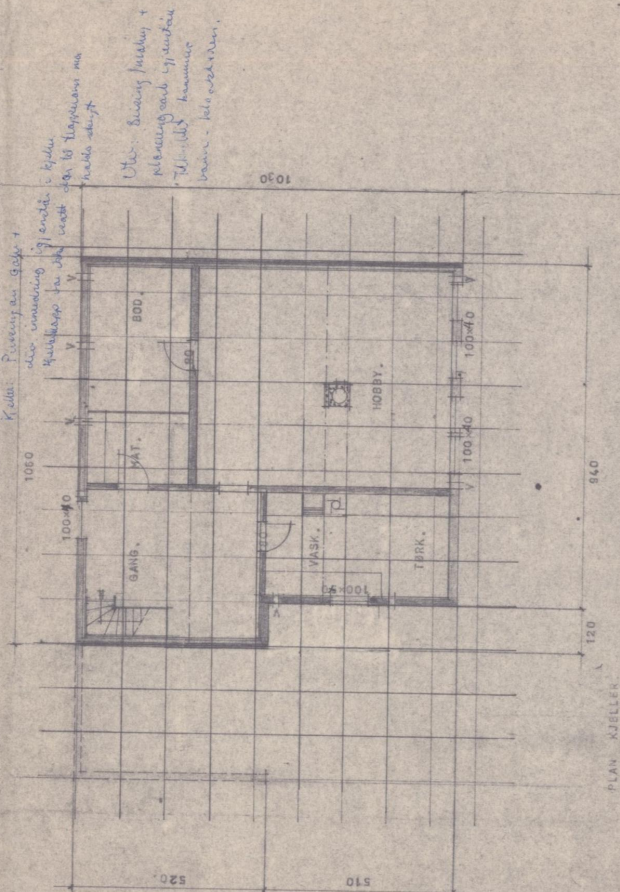
N.S. 1001 3M PLANMODUL.



TVERRSNITT.



PLAN 1, ETASJE.

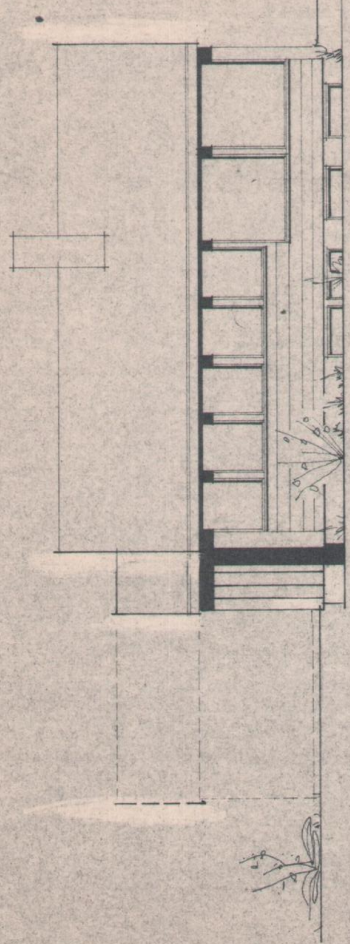


AREALUTREGNING:	
TOTAL 1008x518	= 52,53 m ²
+ TRAPP 110x320	= 3,63 m ²
NETTO LEIEAREAL	= 56,16 m ²

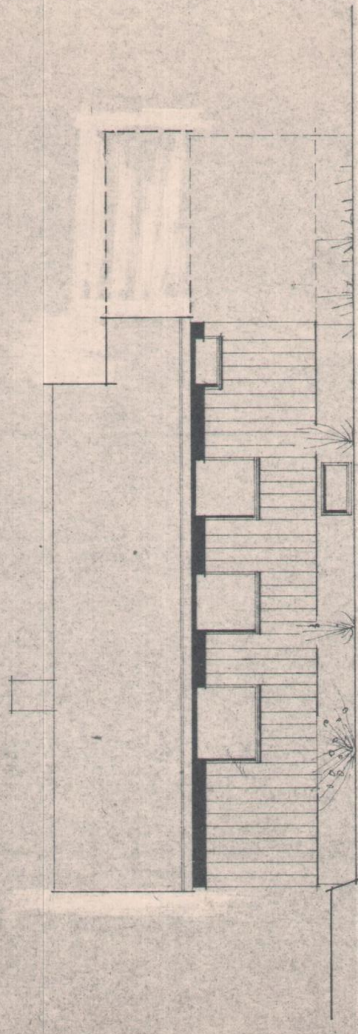
HELMUS DYGHINUSKAD, HELMUS
 dnr. / Sak nr. 8 342/78.
 Tegningene godkjent ~~ved~~ med merknader.

BRODERNE FIOGSTAD & SANDNES	BYGGERE:	BYGGELASS:
	M: 1:100	REV: SINTEBO 1978 <i>Wien US</i> <i>1978-1979</i>
	TEGN. NR. 8.274.	BYGGEKOMMUNE:

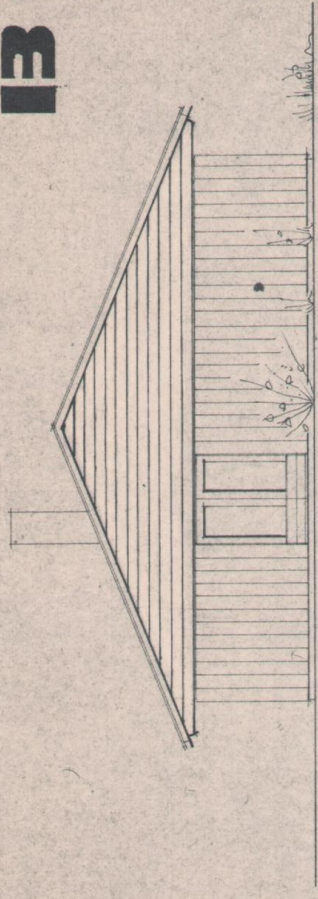
TYPE 58 1B



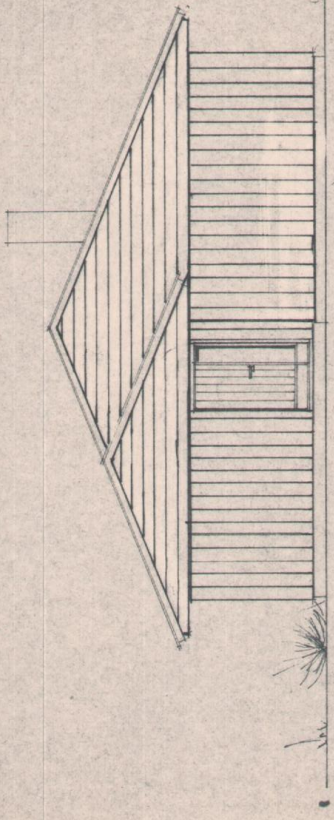
FASADE D MOT:



FASADE B MOT:



FASADE C MOT:



FASADE A MOT:

--- TØNTENS NATURLIGE TERRENG.

--- FERDIG PLANERT TERRENG.

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Jnr. / Sak nr B 342/28.
Tegningene godkjent ~~uden~~ / med merknader.

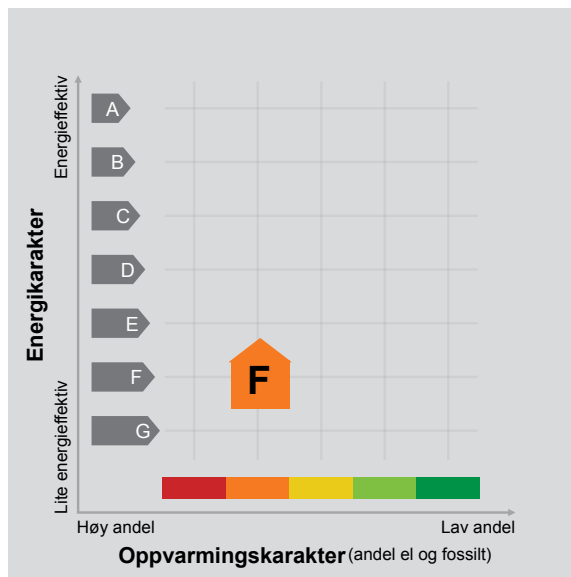
BYGGERE:		BYGGEPLASS:	
BYGGEKOMMUNE:		BYGGEKOMMUNE:	
M:	REV. SAMSON FABO.	M:	REV. SAMSON FABO.
1:100	MELTUS	1:100	MELTUS
01.07.71	TEGN. NR.	01.07.71	TEGN. NR.
BRØDRENE FJØGSTAD & SANDNES		BRØDRENE FJØGSTAD & SANDNES	

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7.7.1922 og lov nr. 2 av 12.5.1961

ENERGIATTEST



Adresse	Røsslyngvegen 41
Postnummer	7227
Sted	GIMSE
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184566753
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-125507
Dato	23.05.2025



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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Etterisolering av yttervegg**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1978
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 192
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/92
Adresse: Røsslyngvegen 41
Dato: 07.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Infrastrukturegrense
-  Infrastrukturezone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Gjennomføringsone - Omforming
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Parkeringsplasser - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Melhus kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 32/92
Adresse: Røsslyngvegen 41
Dato: 07.05.2025
Målestokk: 1:1000



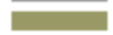
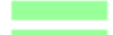
UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Støysonegrense
	Infrastrukturgrense
	Detaljeringgrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Idrett
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Veg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Friområde
	Park
	Faresone - Ras- og skredfare
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	Videreføring av reguleringsplan

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
Abc	Påskrift feltnavn



K O N T R A K T

DAGBOKFØRT

24.NOV78 05738

SORENSKRIVEREN I
GAULDAL

Mellom A/S Melhus Tomteselskap, nedenfor kalt Tomteselskapet,
og Per Atle Grytdal

Jørgenadhus type

nedenfor kalt kjøperen, er det i dag inngått slik kontrakt:

1. Tomteselskapet forplikter seg til å skjote tomt nr. 19
gnr. 32..... bnr. 92..... anmerket på vedlagte utsnitt
av reguleringsplanen for felt B11, Gimsell over til
Per Atle Grytdal..... på nedennevnte vilkår.

Tomten forutsettes disponert for oppførelse av fritt-
liggende/kjedet enebolig.

2. I kjøpesummen inngår foruten selve tomten:
 - a. Ilgangs opparbeidelse både av intern adkomstvei og
parkeringsplasser. Disse arealene vil bli overskjøtet
velforeningen i den grad det blir krevd av Husbanken.
 - b. Interne vann- og avløpsledninger med kummer og sluk.

Kjøperen har solidarisk ansvar for vedlikehold og
reparasjon av anleggene under pkt. a og b. sammen med
de andre eierne av tomtene i feltet.

- c. Stikkledninger frem til ca. 1 m fra kjellermur.
- d. Utgraving av byggegruber inkl. midlertidig depone-
ring eller bortkjøring av masser.

Alle omkostninger i forbindelse med skylddeling/oppmåling
er inkludert i kjøpesummen.

Det forutsettes at kjøperen selv bekoster og besørger:

- a. Planering, tilsåing og beplantning inkl. fellesarealet.
- b. Opparbeidelse av lekeplasser.

I tillegg hertil betaler kjøperen kostnader ved ting-
lysing og stempling av skjøtet.

Kjøpesummen, stor kr 53.000,- innbetales senest mot
skjøtet. Ved betaling etter 1/11-78. påløper renter med
9% p.a.

Ved tilskjøting garanteres tomten fri for pengeheftelser. Unntak gjelder for eventuelle lån til tomteselskapet, som er sikret med panteobligasjon i tomteområdet, og som er benyttet til opparbeidelse av feltet. Eventuelle kredittsituasjoner må overfor tomteselskapet forplikte seg til å avlyse heftelsen straks lånet er innfridd.

3. Kjøper forplikter seg til å oppføre et hus av type:
..... Fjogstadhus Type 58

4. Det tas sikte på at tomten er byggeklar 1/9 1978
Kjøperen forplikter seg til sammen med de andre tomte-
kjøperne på feltet, å ferdigstille kjellermurene sam-
let i to eller flere grupper, slik at Samson Fabrikker
kan foreta kontinuerlig montasje fra en nærmere angitt
dato fra tomteselskapet. Tomteselskapet har rett til å
forestå fordelingen til gruppene og fastsette tidsfristen
for ferdigstillelsen av grunnmuren.

Tomteselskapet stiller en ingeniør til disposisjon for
husbyggerne for veiledning og instruksjon vedrørende
arbeider som utføres som egeninnsats til og med grunn-
mur. Tomteselskapets ingeniør, eventuelt den enkelte
husbygger, får ansvaret for disse arbeidene.
..... står som ansvarshavende for arbeidene
over grunnmur.

5. Hvis kjøperen ikke iverksetter bebyggelsen av tomten
innen en tidsfrist som fastsettes av tomteselskapet,
eller ikke sørger for fremdrift i arbeidet som er nød-
vendig for å kunne etterkomme forpliktelsen under pkt. 4,
skal tomteselskapet ha rett til å heve denne kontrakt.
Kjøper forplikter seg i så fall til å skjøte tomten
tilbake til tomteselskapet, og kjøpesummen blir tilbake-
betalt uten tillegg av rente. Dersom kjøperen ikke
makter å fullføre byggingen etter at kjøpekontrakten
er inngått og arbeidene igangsatt, påtar tomteselskapet
seg:

- a. enten å fullføre bygging for kjøpers regning,
b. eller fullføre byggingen for egen regning med sikte
på salg til ny kjøper.
Ved heving etter at byggearbeidet på tomten er igang-
satt, betales etter takst kjøpers særskilte påkost-
ninger og arbeid på tomten, som en ny kjøper kan
nyttiggjøre seg. Hvis skjøte er tinglyst, gjøres
det fradrag for omkostningene ved overskjøting til
tomteselskapet. Ved overskjøting direkte til ny
eier, blir omkostningene til overskjøting å belaste
denne. Takst holdes av 3 mann, hvorav partene opp-
nevner en hver, og sorenskriveren i Gauldal opp-
nevner formannen.



6. Kjøperen og senere eiere/beboere er forpliktet til å delta i velforening bestående av alle beboere innen området. Velforeningens formål er å ivareta alle spørsmål av felles interesse vedrørende boligfeltet. Det skal utarbeides vedtekter for velforeningen som skal godkjennes av Husbanken, evt. tomteselskapet.
7. Bortsett fra overgang ved arv, kan tomten ikke uten tomteselskapets samtykke overføres til andre før den er ferdig bebygget.
8. El-verket og Televerket er berettiget til stolpefeste på og luftstrekke over tomten eller legge ledninger i kabelgrøft over tomten uten å yte erstatning for dette. Videre har kommunen og/eller tomteselskapet adgang til uten vederlag å legge ledninger for vann, overvann (bekkevann etc.), kloakk og gass over tomten, og til å plassere nødvendige hydranter, kummer og sluk på tomten etter de til enhver tid gjeldende planer. De ledninger m.v. som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag oppgraves for reparasjon og vedlikehold. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningene enn bygingsmyndighetene i kommunen kan godkjenne og slik at murer eller fundamenter ikke lider skade i tilfelle ledningene blir oppgravet. Det må ikke plantes trær over offentlige ledninger som måtte ligge eller bli lagt i tomten.

Kommunen og tomteselskapet har plikt til å rydde etter seg når det er foretatt arbeider på tomten.
9. Tomtens ubebyggede areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Opprydding og opparbeidelse etter byggearbeidet må være utført innen to år etter at innflyttingstillatelse foreligger. Oversittelse av fristen eller utilfredsstillende opparbeidelse medfører rett for tomteselskapet til å foreta opparbeidelse for kjøpers regning.
10. Tomteselskapet har intet ansvar for vannsig, bekker, grøfter og ledninger for elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om vannsiget, grøftene eller ledningene først viser seg ved utgraving av tomten.
11. Det gjøres herved kjent for kjøperen at det er utarbeidet reguleringsbestemmelser for feltet.



12. Kjøperen erklærer å ha besikket tomten og gjort seg kjent med forholdene på stedet. Om gressbunn o.l. skulle bli skadet på tomten under opparbeidelse av feltet, overtar tomteselskapet intet ansvar herfor.

Tomteselskapet påtar seg heller intet ansvar om arbeidene med vei, vann og kloakk skulle bli forsinket etter planen, slik at tomten blir stillet til disposisjon senere enn beregnet. Frist for ferdigstilling av kjellermurer blir i så fall forlenget.

13. Det er en forutsetning for avtalen at kjøperen oppnår lån i Husbanken og at søknad om lån i Husbanken er innsendt etter en nærmere angitt tidsfrist fastsatt av tomteselskapet.

14. Ved overdragelse av eiendommen får den/de nye eieren/e samme rettigheter og plikter som kjøperen etter denne kontrakt så langt de kan tilpasses. Jfr. her blant annet vedtekter for velforeningen i området.

Denne kontrakt blir å påføre skjøtet og tinglyses sammen med skjøtet.

Melhus, den 2/11 1978



for A/S Melhus tomteselskap



kjøper





Melhus kommune

Ledningskart

Eiendom: 32/92
Adresse: Røsslyngvegen 41
Dato: 07.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | | | | | |
|--|-------------------|--|------------------|--|------|--|---------|
| | Vannledning | | Overvannsledning | | Kum | | Hydrant |
| | Spillvannsledning | | Avløp felles | | Sluk | | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Røsslyngvegen 41

Nabolaget Gimse/Brekkrøa - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brekkåsen	6 min
Linje 71, 110	0.5 km
Melhus skystasjon	6 min
Buss, tog	3.7 km
Melhus skystasjon	7 min
Linje 21, 25, 26	3.7 km
Trondheim hurtigbåtterminal	28 min
Linje 800, 805, 810	30 km
Trondheim S	28 min
Linje 21, 25, 26, 71, 72	23.4 km

Skoler

Brekkkåsen skole (1-6 kl.)	11 min
155 elever	0.9 km
Gimse skole (1-7 kl.)	6 min
280 elever, 14 klasser	3.1 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
308 elever, 11 klasser	2.3 km
Melhus videregående skole	5 min
560 elever	2.8 km
Øya videregående skole	11 min
160 elever	8.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

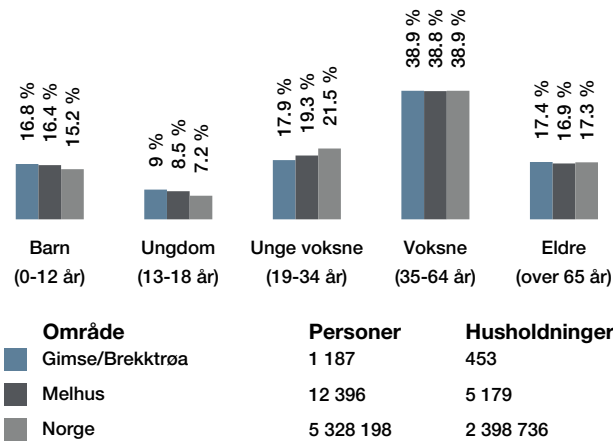
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kosekroken barnehage (0-5 år)	1 min
42 barn, 3 avdelinger	0.1 km
Brekkkåsen familiebarnehage	7 min
Brekkkåsen Idrettsbarnehage (0-6 år)	14 min
82 barn, 6 avdelinger	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Gaula	5 min
Rema 1000 Melhus Torg	6 min
Post i butikk	3.7 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået
Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

- 

Gauldal folkehøgskole gymsal
Aktivitetshall

13 min 
1.1 km
- 

Brekåsen stadion
Ballspill, fotball, friidrett

13 min 
1.1 km
- 

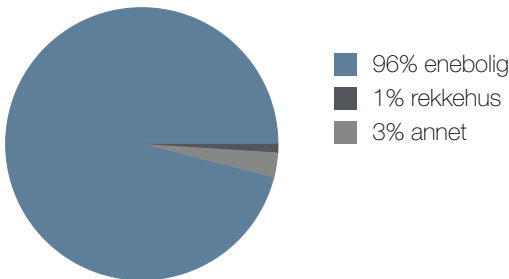
Impuls Treningssenter Melhus

6 min 
- 

3T-Melhus

6 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

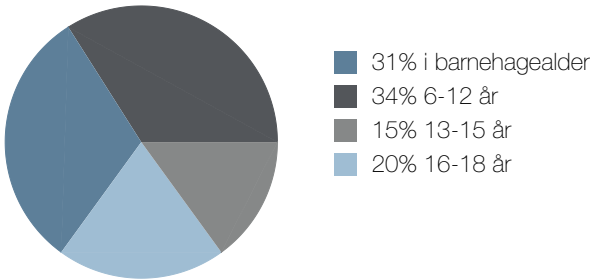
Melhus Kjøpesenter

7 min 
- 

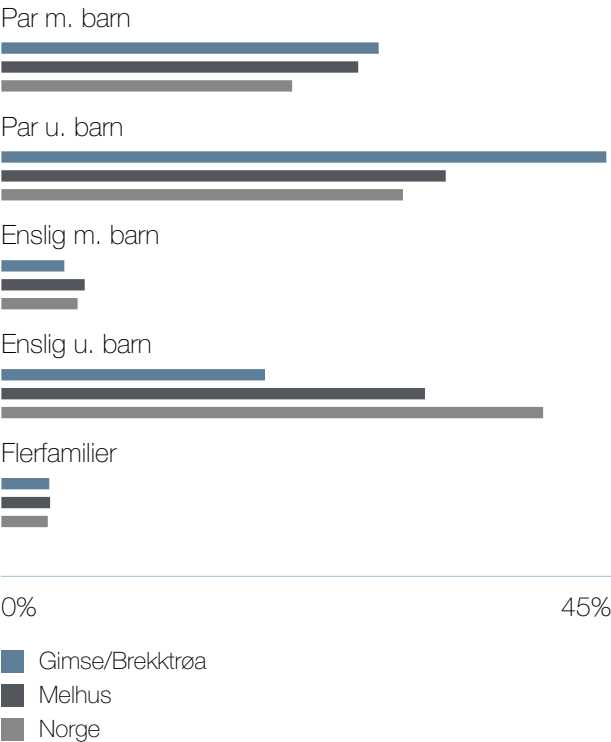
Apotek 1 Melhus

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

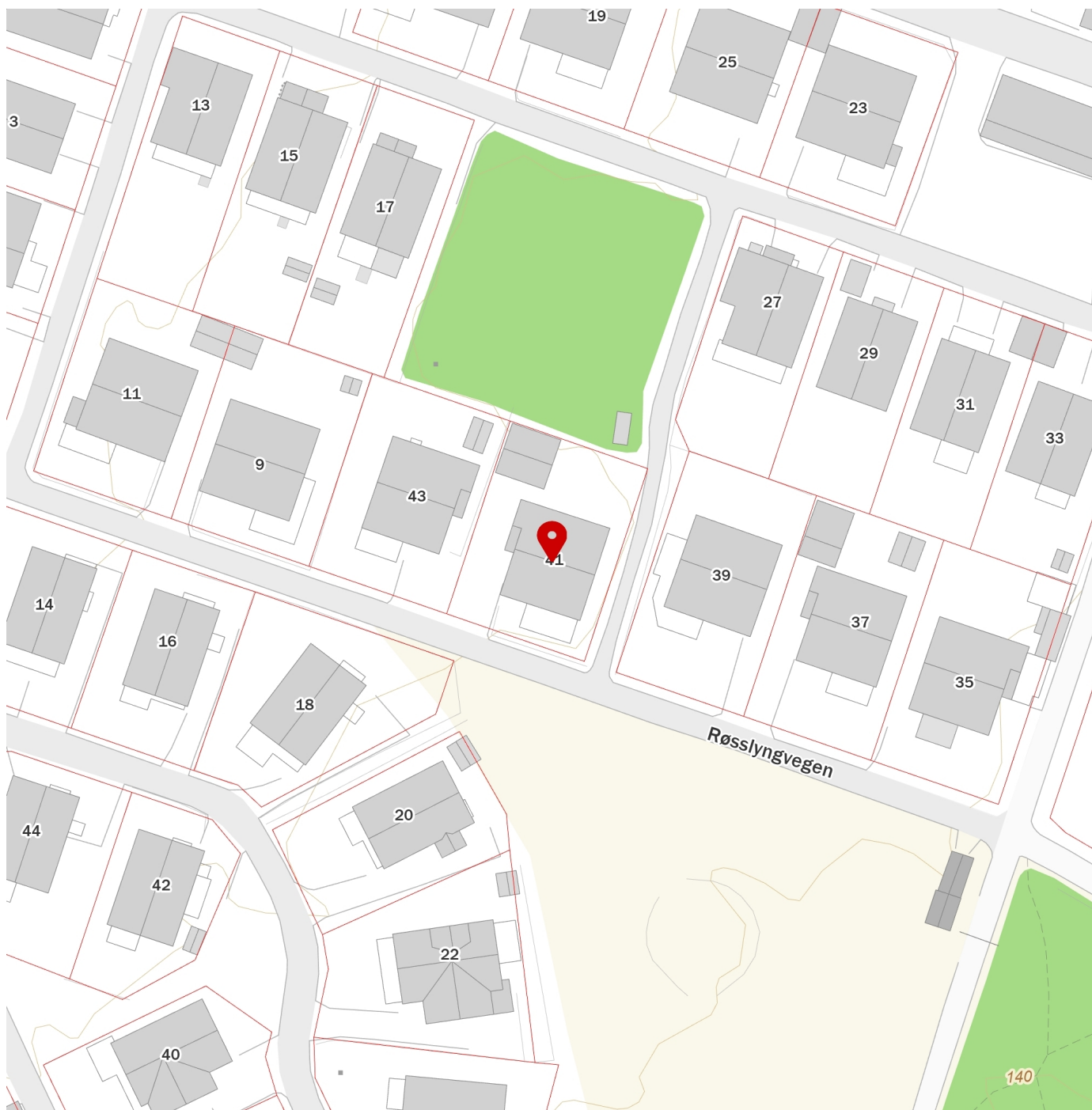
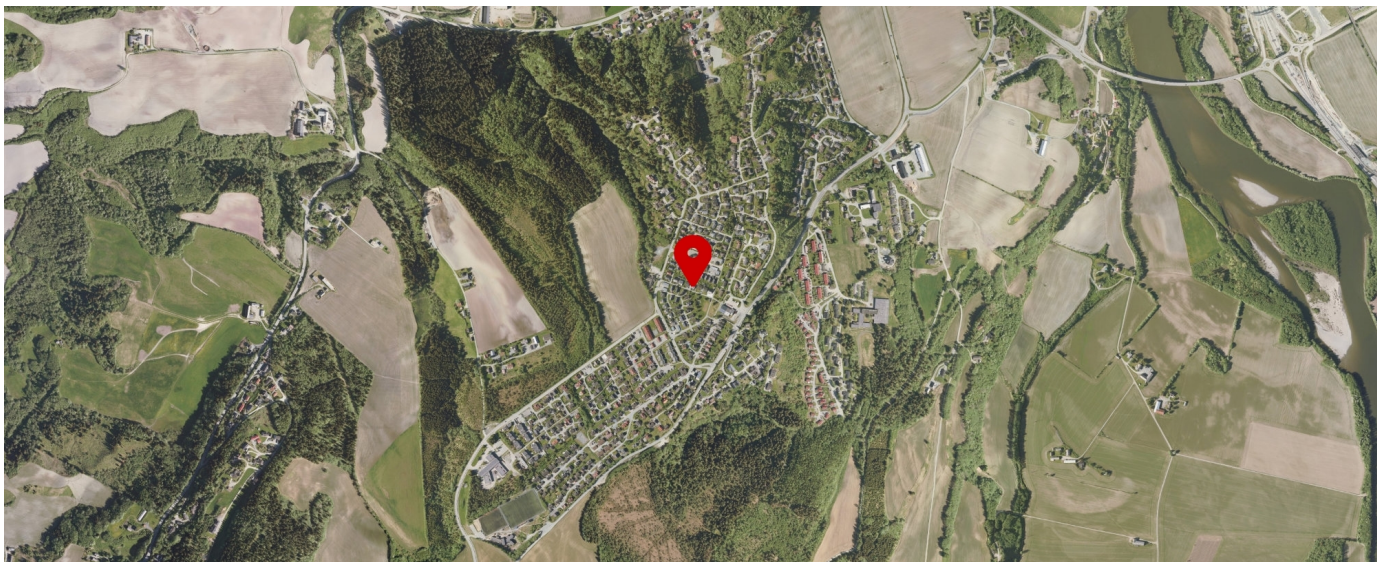


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	34%
Ikke gift	53%	53%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022