

egenerklæring Straumskagveien 43 og 45.pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Strømskag, Heidi	BANKID	2025-04-15 14:34

**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	82230034		
Adresse	Straumskagveien 43 og 45		
Postnummer	7266	Poststed	KVERVA
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Avdødes navn	Margaret Oddny Strømskag		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Navn på hjemmelshaver	Margaret Oddny Strømskag og Jens Marius Strømskag		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Selger1fornavn	Heidi	Selger1etternavn	Strømskag

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggesmeldt?
 Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
4. Kjenner du til om det er feil ved/uført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

Nei Ja

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

Nei Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukt/erdret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

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

Nei Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggekke i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

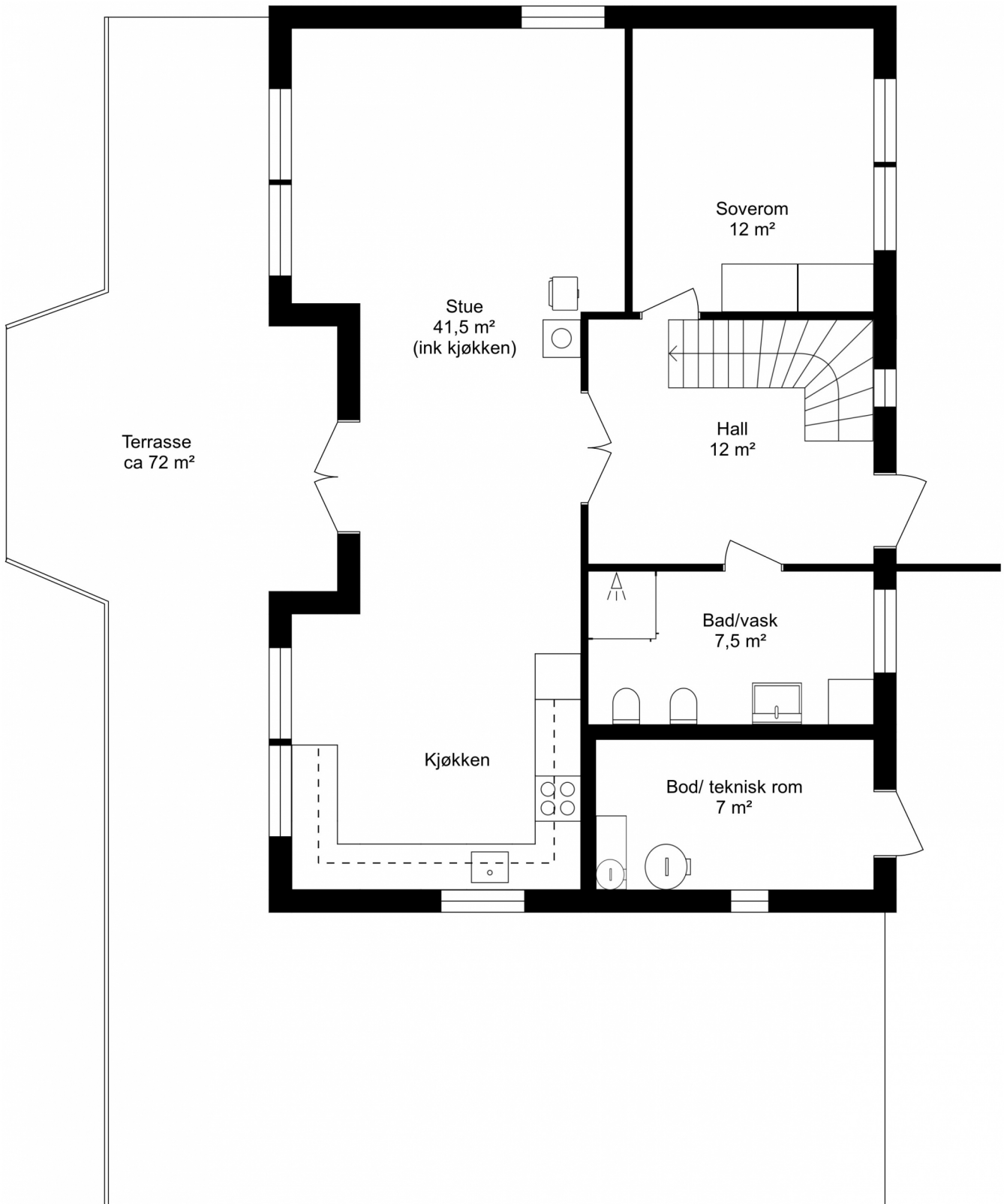
Strømskag, Heidi

Signert av



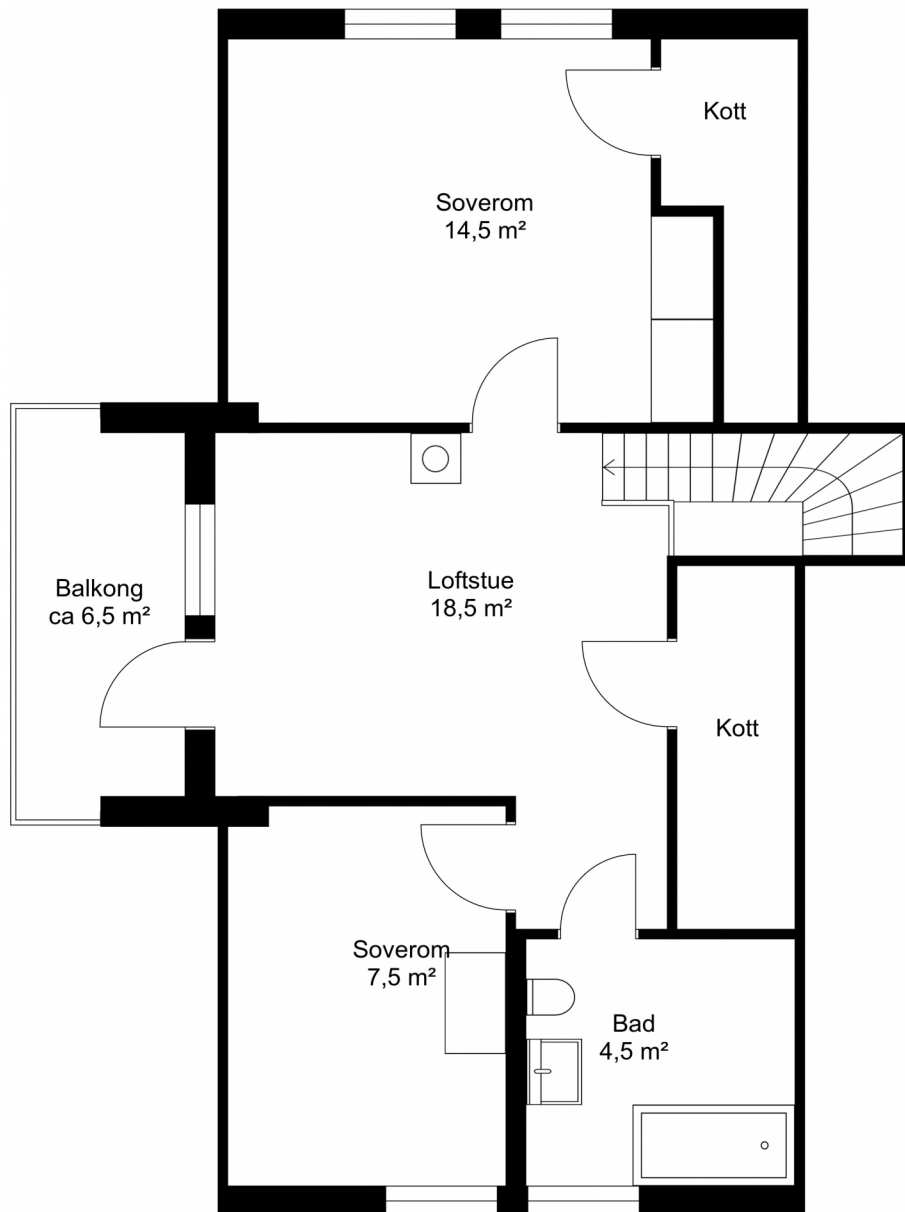
Straumskagveien 45

1. Etasje.



Straumskagveien 45

2. Etasje.



Straumskagveien 45

7266 KVERVA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2009

BRA: 130 m²

BRA-i: 122 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

24

TG-2

5

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29943>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/ Vaskerom 1.etg

Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt svakt fall i dusj.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Tg 3 er satt da gulvet utenfor dusj er avgrenset fra sluket.

Anbefalte tiltak overflater

Tiltak som åpning/ slisse i gulvskinne må etableres for å gjøre sluket tilgjengelig. Alternativt kan dusjkabinett monteres.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Deler av terrasse ligger over 50 cm og her er rekkverket målt til ca 80 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm og åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må tiltak påregnes noe som anbefales med tanke på personsikkerhet.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

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

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad/ Vaskerom 1.etg

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Oppsummering av overflater

Gulvet har svakt fall til sluk, som er mindre enn referansenivået. Som et forebyggende tiltak pga fallforholdet, bør bedre tetting ved dørterskel etableres. Pga skråhimling og tiltenkt bruk med badekar er ikke vinduet spesielt utsatt for vannsprut, selv om det er plassert i "våt" sone. Dette bør en ta hensyn til ved bruk på samme måte som at himling ikke har et egnet materiale og direkte fuktbelastning må unngås. Tg 2 er satt pga plassering av våtsone og at det er benyttet uegnet materiale i himling i våt sone.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en vannstopper i tilknytning til innebygget sisterner uten drepsåpning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.4.2025

Rapportdato
11.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Fullmaktshaver Heidi Strømskag

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tore Korshavn
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Sørhitterveien 220, 7246
Sandstad

Telefon: 40004441
Epost: tore@tft.no



Informasjon om boligen

Adresse: Straumskagveien 45, 7266 Kverva

Kommunenr: 5014 Gårdsnr: 16 Bruksnr: 34 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2009

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak teknet med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	83	75	8	0	72
2. etasje	47	47	0	0	7
Totalt m²	130	122	8	0	79

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	62	47	15
Totalt m²	62	47	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	83	75	8	Hall, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom.	Bod/teknisk rom.
2. etasje	47	47	0	Loftstue, bad og 2 soverom.	2 kott/ bodareal.
Totalt m²	130	122	8		

Kommentar til arealberegning

Pga utforming av terrassen må arealet på 70 m² må betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Taknedløp er avsluttet over/ mot terreng. Ideelt bør avrenningen ledes bort fra bygningen, selv om dagens løsning synes å ikke påvirke bygningen i vesentlig grad.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukkk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket med plater og ligger delvis under bakkenivå. Ingen symptomer på svikt ble registrert.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Terrasse med utgang fra stue og terreng er fundamentert på trepåler, antatt kreosot ned til fast grunn. Balkong i 2.etg er utkraget fra veggliv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Rekkverk ble malt i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
---	----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Deler av terrasse ligger over 50 cm og her er rekkverket målt til ca 80 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm og åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må tiltak påregnes noe som anbefales med tanke på personsikkerhet.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i "vedlikeholdsfri" utførelse med pvc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
--	-----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert utover det som må påregnes. Pga plassering er følgelig deler værutsatt og må jevnligere vedlikehold som smøring av beslag og vridere påregnes.

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
-------------	-------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Utvendige fasader ble malt i 2021.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
---	-----

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
--	-----

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
---	-----

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. Utvendige fasader fremstår med kun behov for normalt vedlikehold.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Ingen synlige symptomer på svikt ble registrert.

6.7 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Som tidligere nevnt er nedløpsrør avsluttet over/ mot terreng.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Ingen symptomer på svikt registreres.

6.9 Taktekking

Type tekking	Takstein
--------------	----------

Inspisert fra	På tak
---------------	--------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

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

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

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

Oppsummering av taktekking

TG-1

Taket fremstår uten synlige tegn til skader.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

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

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Dette er anmerket da det er et krav, selv om stedlige forhold i hovedsak ikke har behov.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
------	---------------------------

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Kun mindre skjevheter ble registrert. Vurderes til ikke å være vesentlige.

6.12 Ildsted/Skorstein

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

6.13 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet fremstår i god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Etter enkel funksjonstest registreres sug i anlegget.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Trappa fremstår i god stand.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt</p>	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Stoppekran er plassert i rørfordelerskap.</p>	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.19 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft/ vann varmpumpe.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
<p>Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.</p> <p>For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Jevnlig service anbefales. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.</p>	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
Størrelse	
198/120 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder er plassert i rom med sluk. Bereder er tilkoblet luft/vann varmpumpe. Bereder bør kontrolleres da det høres lyd fra berederen. Mulig luft i anlegget, og service anbefales.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering Balansert ventilasjon

Styring fra panel i skap på kjøkken/ stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Skiftet filter 2023

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.23 Våtrom: Bad/ Vaskerom 1.etg**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-3**

Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt svakt fall i dusj.
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Tg 3 er satt da gulvet utenfor dusj er avgrenset fra sluket.

Anbefalte tiltak overflater

Tiltak som åpning/ slisse i gulvskinne må etableres for å gjøre sluket tilgjengelig. Alternativt kan dusjkabinett monteres.

Utbedringskostnader overflater**Under 10 000****Membran, tettesjikt og sluk**

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/utførelse.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant, servantskap, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en vannstopper i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt

TG-0

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

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

6.24 Våtrom: Bad 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
---	----

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
--	-----

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
---	-----

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
--	----

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
---	-----

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
--	-----

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
--	-----

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
-----------------------------------	-----

Oppsummering av overflater**TG-2**

Gulvet har svakt fall til sluk, som er mindre enn referansenivået. Som et forebyggende tiltak pga fallforholdet, bør bedre tetting ved dørterskel etableres. Pga skråhimling og tiltenkt bruk med badekar er ikke vinduet spesielt utsatt for vannsprut, selv om det er plassert i "våt" sone. Dette bør en ta hensyn til ved bruk på samme måte som at himling ikke har et egnet materiale og direkte fuktbelastning må unngås.

Tg 2 er satt pga plassering av våtsone og at det er benyttet uegnet materiale i himling i våt sone.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/utførelse.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servant i servantskap, veggmontert wc og badekar.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Tilstøtende vegger mot våtsonen er yttervegger slik at hulltaking er vurdert å ikke være hensiktsmessig da vegger forøvrig er i områder som ikke er spesielt utsatt for vann. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater bak/ under badekar og vegger ved blandebatteriet til badekaret. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

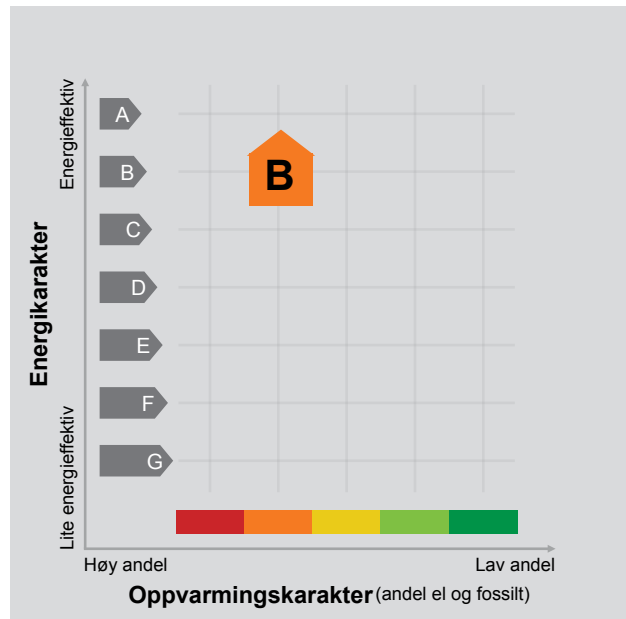
6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Straumskagveien 45
Postnummer	7266
Sted	KVERVA
Kommunenavn	Frøya
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300040937
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b7af97b6-d696-4b96-993b-64bf43901aee
Dato	23.08.2023



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.energimerking.no.

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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Straumskagveien 45
Postnummer: 7266
Sted: KVERVA
Kommune: Frøya
Bolignummer: H0101
Dato: 23.08.2023 18:11:35
Energimerkenummer: b7af97b6-d696-4b96-993b-64bf43901aee

Kommunennummer: 5014
Gårdsnummer: 16
Bruksnummer: 34
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300040937

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

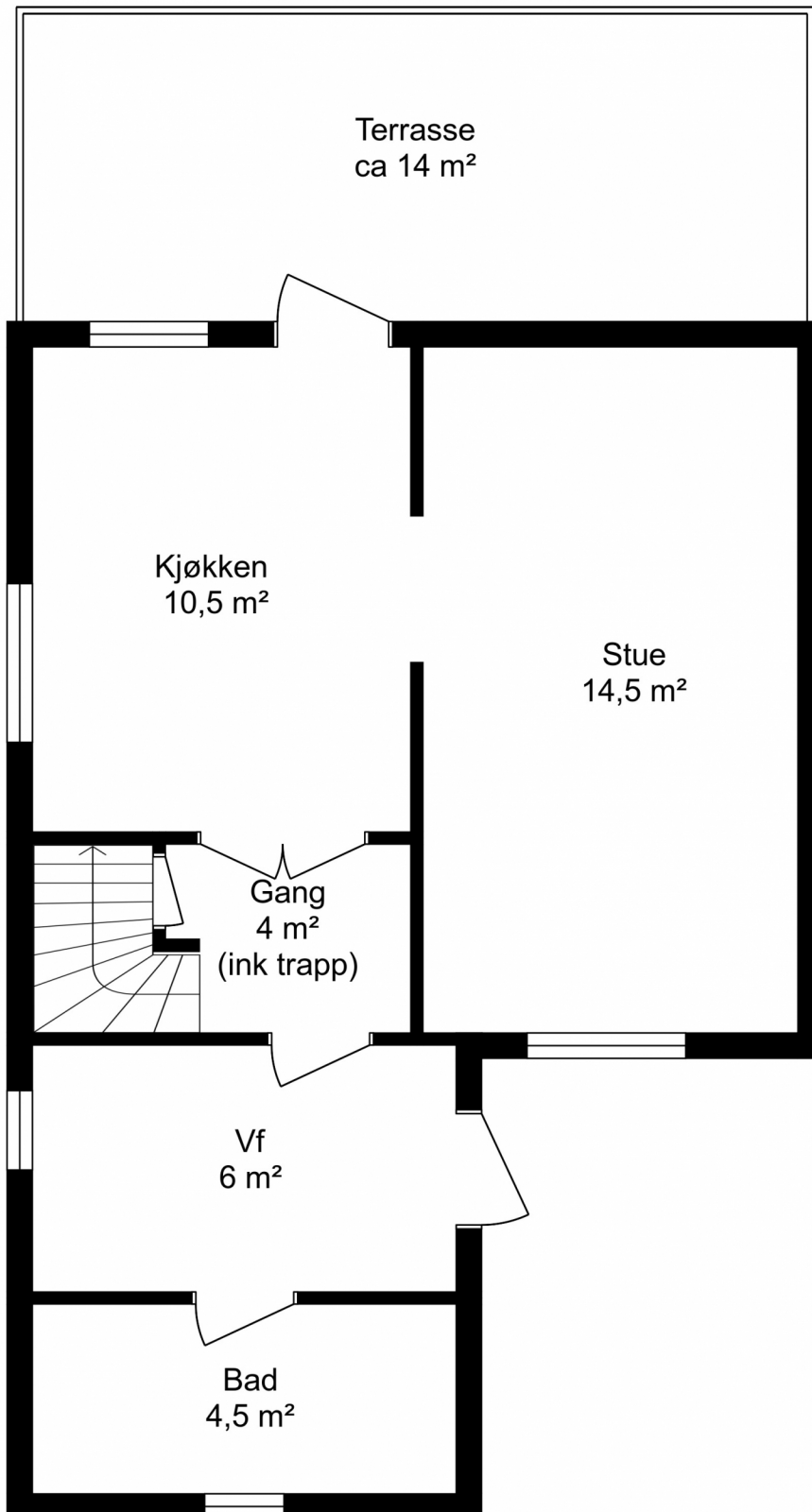
Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

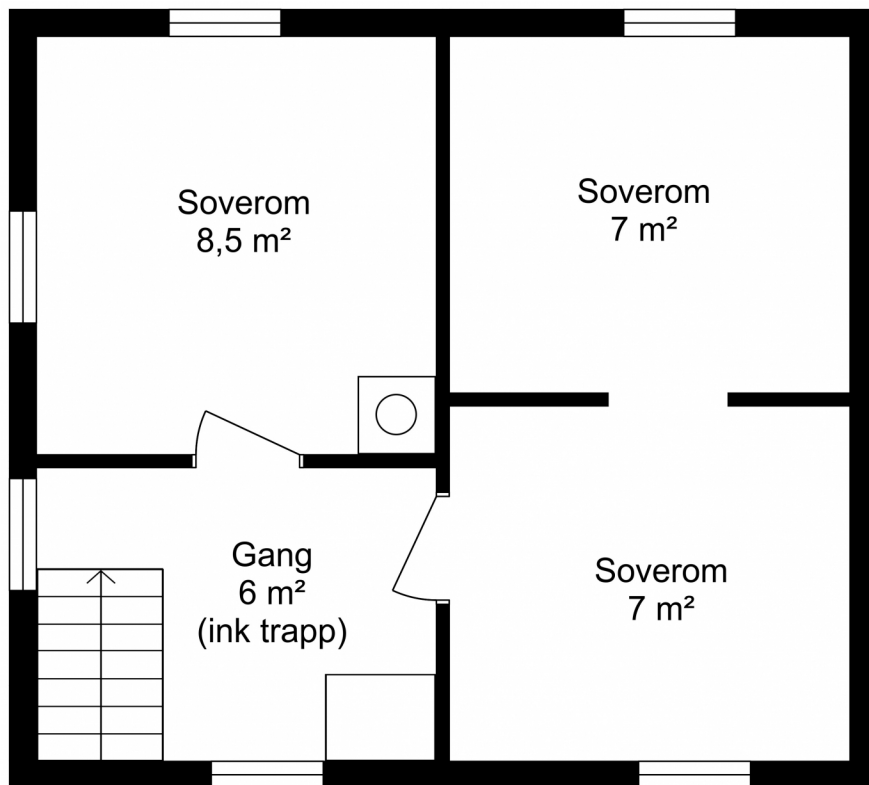
Straumskagveien 43

1. Etasje



Straumskagveien 43

Loft



Straumskagveien 43

7266 KVERVA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1947

BRA: 71 m²

BRA-i: 71 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29944>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Pga bygggrunn/ plassering på berg er det sannsynligvis ingen form for utvendig drenering. Dette medfører at vann renner via grunn/ berg og inn i kjeller med påfølgende stedvis ansamling av vann.

Anbefalte tiltak

Som et tiltak anbefales det å undersøke muligheten for å lede vann ut fra kjelleren. Det er sannsynlig vanskelig å finne en utvendig løsning da grunnforholdet er av berg. Alternative innvendige løsninger må derfor vurderes skal dette opphøre. For videre omtale se "rom under terreng". Kostnadsoverslaget gjelder kun alternative løsninger og er et grovt overslag. Avvik på prisen er påregnelig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres utette skjøter.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes evt utskiftinger bør vurderes i den forbindelse.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket eller stige for feier.

Anbefalte tiltak

Manglende snøfanger er anmerket da det er et krav, selv om stedlige forhold i hovedsak ikke har behov. Det er ikke etablert stige for feier på taket, noe som anbefales etablert iht krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres store skjevhet i begge etasjene, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til ca 8 cm på 3,5 meter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Ikke vurdert behov for umiddelbare tiltak/ kostnad men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tg 3 er satt pga skjevheter er over tolerert avvik i NS3600.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på loft. Det registreres for kort avstand fra røykrør til brennbart materiale. Deler av røykrør er ført gjennom vegg. Avstandskravet er 30 cm. Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres. Det er ukjent om det foreligger krav fra brann/ feier.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak, anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Tiltak er påregnelig. Kostnadsoverslaget kan avvike da dette er kun for mindre tiltak/ gjøre pipa tilgjengelig og øke avstander.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Trappa er bratt og smal. Det mangler rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk i trappa å på loft anbefales for person sikkerhet og krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom med sluk. Det registreres drypplekkase ved tilkobling og vann ved berederen. Utbedringer må påregnes etter ytterligere kontroll for å stadfeste årsak. Synlig rust ved innkapsling av bereder i nedre del. Berederen har også passert 20 år.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørgjennomføring er ikke tett, utett belegg med synlig støp/ undergulv. Kostnadsoverslaget er kun vurdert å gjeldet nytt gulvbelegg og må vurderes å være et grovt overslag.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokale utbedringer ved utette gjennomføringer anbefales som et forebyggende tiltak i evt på vente av nytt belegg.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller: / rom under terreng

Oppsummering

Pga utførelse med manglende utvendig drenering ledes vann inn i kjelleren, spesielt ved mye nedbør. Dette har medført høy luftfuktighet i rommet over tid slik at enkelte overflater bærer preg av dette med stedvise misfarginger. Panel i himling er utført etter byggeår, slik at kontroll av bjelkelaget i dette området er ikke foretatt.

Synlige trekonstruksjoner bærer preg av fuktig miljø over tid, stedvis synlig med utflygningshull etter treskadeinsekter. Ved en del av himling er det en åpning hvor det kan synes at det har vært tilholdssted for dyr. Historikk ang dette er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak må vurderes deretter.

Anbefalte tiltak

Som et strakstiltak må vann ledes ut fra kjeller, alternative fuktsikringstiltak anbefales/ må påregnes og god ventilerings ivaretas. Alternative løsninger kan være noe til fylling av egnet masser på laveste punkt, etablering av plast for å redusere avdunsting opp i rommet og ytterligere ventilerings en det som er i dag må vurderes.

Tg 2 er satt pga summen av registrerte forhold og behov for ytterligere kontroll av bærende og skjulte konstruksjoner. Kostnader er ikke beregnet da evt behov for tiltak ikke kan avdekkes uten ytterligere undersøkelser. Dette og kostnader må også sees i sammenheng med omtale i pkt drenering.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassen antas å være oppført i hvitt trevirke ved bæring og terrassebord. Rekkverk er lavere en dagens krav, noe løst og det registreres skjevheter.

Anbefalte tiltak

Terrassen fungerer slik den fremstår i dag men vurderes likevel å være av en slik beskaffenhet at tiltak/ utskifting er påregnelig. Det er ikke tilrådelig med gjenbruk da det i dag er krav til impregnerte materialer ved bærende konstruksjoner og rekkverk.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er blant annet pga alder i varierende beskaffenhet og behov for tiltak. Det blir påvist sprekk i vindusglass på et soveromsvindu. Utbedring må påregnes.

Enkelte vindu og dører tar i karm og var vanskelig å åpne.

Tg 2 er satt pga generell slitasje/ alder og behov for ekstra vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Utbedringer/ stedvis behov for justering. Enkelte bør vurderes skiftet. Ved utskifting av vindu på loft anbefales det å montere vindu som er godkjent for rømning da dagens vindu er midthengslet og åpningen blir derfor mindre en krav til åpning ved rømning.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon. Det registreres stedvis, relativt begrenset råte i trekledning. Enkelte utskiftninger er derfor påregnelig.

Tg 2 er satt pga varierende beskaffenhet, stedvis behov for utskifting og manglende musetetting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Stedvis behov for utskifting er påregnelig.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres missfarging i overflater og fuktmerker, spesielt rundt takgjennomføring til pipe og takkonstruksjonen/ materialene bærer preg av alder. Dette kan skyldes eldre forhold, kombinert med kondensering som følge av utilstrekkelig dampspærre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom. En medvirkende årsak kan være at tiltenkt lufting av takkonstruksjonen er redusert ved at isolasjon er stedvis benyttet ned mot raft. Pga lav høyde/ begrenset adkomst anbefales det en ytterligere kontroll.

Det registreres spor etter mus. Omfanget av dette er ikke videre vurdert da det krever ytterligere undersøkelser som åpninger av konstruksjoner, noe som ikke er foretatt.

Tg 2 er satt pga summen av registrerte avvik og begrenset kontroll.

Over tilbygd del er konstruksjonen en lukket konstruksjon. Kontrollen ble begrenset til innvendige overflater, uten å registrere vesentlige avvik. Det anbefales å etablere luke for kontroll.

Tg 2 pga manglende kontroll.

Anbefalte tiltak

Ytterligere ved hoveddel og over tilbygd del anbefales. Evt nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredningen opplyses å være skiftet i ca 1990. Utover bruksslitasje og at innredningen bærer preg av alder, vurderes den likevel å være i bruksmessig stand.

Oppsummering av avtrekk

Kanal fra vifte tillegg er festet provisorisk og er utett ved bruk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Permanent løsning anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Avløpsanlegg er eldre, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå i tiden som kommer. Ved evt oppgraderinger på bad/ kjøkken anbefales det utskiftinger.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør begynner å nå en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det bemerkes at deler av vannrør i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Tiltak anbefales.

Tg 2 er satt pga alder og registrerte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall fra dør til sluk. Gulvet forøvrig er tilnærmet flatt. Dette er mindre enn referansenivået. Vindu er ikke utsatt for vannsprut pga dagens bruk av dusjkabinett.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold/ utette løsninger må dusjkabinett fortsatt benyttes å unngå ytterligere fuktbelastning, i påvente av en oppgradering som må planlegges å påregnes om badet skal holde dagens kra til våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Lovlighet

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

Vindu på loft er for små som rømningsvindu og takhøyden på loft er under 2 meter.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.4.2025

Rapportdato
11.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Fullmaktshaver Heidi Strømskag

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tore Korshavn
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Sørhitterveien 220, 7246
Sandstad

Telefon: 40004441
Epost: tore@tft.no



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Straumskagveien 43, 7266 Kverva

Kommunenr: 5014 Gårdsnr: 16 Bruksnr: 7 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1947
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer og krypløft over jord/ krypkjeller. Grunnmur/ringmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre utvendig kledd med stående panel. Taket er et pyramidetak tekket med metallplater, pulttak ved tilbygd del. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	41	41	0	0	14
2. etasje	30	30	0	0	0
Totalt m²	71	71	0	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	41	41	0	Vindfang, gang, kjøkken, stue og bad.	
2. etasje	30	30	0	Gang og 3 soverom.	
Totalt m²	71	71	0		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Pga bygggrunn/ plassering på berg er det sannsynligvis ingen form for utvendig drenering. Dette medfører at vann renner via grunn/ berg og inn i kjeller med påfølgende stedvis ansamling av vann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som et tiltak anbefales det å undersøke muligheten for å lede vann ut fra kjelleren. Det er sannsynlig vanskelig å finne en utvendig løsning da grunnforholdet er av berg. Alternative innvendige løsninger må derfor vurderes skal dette opphøre. For videre omtale se "rom under terreng". Kostnadsoverslaget gjelder kun alternative løsninger og er et grovt overslag. Avvik på prisen er påregnelig.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Deler av ringmur er ikke kontrollert da det er stedvis lavt under bjelkelaget/ vanskelig adkomst.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Antatt støpt betong, basert på observasjoner mot tilgjengelige deler i kjeller.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

6.3 Kryp Kjeller: / rom under terreng

Beskrivelse	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Pga utførelse med manglende utvendig drenering ledes vann inn i kjelleren, spesielt ved mye nedbør. Dette har medført høy luftfuktighet i rommet over tid slik at enkelte overflater bærer preg av dette med stedvise misfarginger. Panel i himling er utført etter byggeår, slik at kontroll av bjelkelaget i dette området er ikke foretatt.

Synlige trekonstruksjoner bærer preg av fuktig miljø over tid, stedvis synlig med utflygningshull etter treskadeinsekter. Ved en del av himling er det en åpning hvor det kan synes at det har vært tilholdssted for dyr. Historikk ang dette er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak må vurderes deretter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som et strakstiltak må vann ledes ut fra kjeller, alternative fuktsikringstiltak anbefales/ må påregnes og god

ventilering ivaretas. Alternative løsninger kan være noe til fylling av egnet masser på laveste punkt, etablering av plast for å redusere avdunsting opp i rommet og ytterligere ventilering en det som er i dag må vurderes.

Tg 2 er satt pga summen av registrerte forhold og behov for ytterligere kontroll av bærende og skjulte konstruksjoner. Kostnader er ikke beregnet da evt behov for tiltak ikke kan avdekkes uten ytterligere undersøkelser. Dette og kostnader må også sees i sammenheng med omtale i pkt drenering.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse antas å være oppført i ca 1990.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrassen antas å være oppført i hvitt trevirke ved bæring og terrassebord. Rekkverk er lavere en dagens krav, noe løst og det registreres skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassen fungerer slik den fremstår i dag men vurderes likevel å være av en slik beskaffenhet at tiltak/ utskifting er påregnelig. Det er ikke tilrådelig med gjenbruk da det i dag er krav til impregnerte materialer ved bærende konstruksjoner og rekkverk.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og koblet glass. Eldre innvendige dører fra respektive byggeår. Nyere terrassedør og hovedinngangsdør (2012).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer med 2 lags glass er datostemplet 1967 og 1971 som trolig er skiftet omkring disse årene, samt noen som er nyere, men ukjent årstall. Dette gjelder også terrassedør. Hovedinngangsdør med aluminiumskarm opplyses å være skiftet i ca 2010. Vinduer med koblet glass antas å være fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer er blant annet pga alder i varierende beskaffenhet og behov for tiltak. Det blir påvist sprekk i vindusglass på et soveromsvindu. Utbedring må påregnes. Enkelte vindu og dører tar i karm og var vanskelig åpne. Tg 2 er satt pga generell slitasje/ alder og behov for ekstra vedlikehold.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer/ stedvis behov for justering. Enkelte bør vurderes skiftet. Ved utskifting av vindu på loft anbefales det å montere vindu som er godkjent for rømning da dagens vindu er midthengslet og åpningen blir derfor mindre en krav til åpning ved rømning.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler er skiftet trolig i forbindelse med tilbygg som opplyses å være utført i ca 1990, uten at dette er dokumentert.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon. Det registreres stedvis, relativt begrenset råte i trekledning. Enkelte utskiftninger er derfor påregnelig. Tg 2 er satt pga varierende beskaffenhet, stedvise behov for utskifting og manglende musetetting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Stedvis behov for utskifting er påregnelig.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke. Pga lav takhøyde ble kontrollen begrenset til åpning i luke.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Det registreres missfarging i overflater og fuktmerker, spesielt rundt takgjennomføring til pipe og takkonstruksjonen/ materialene bærer preg av alder. Dette kan skyldes eldre forhold, kombinert med kondensering som følge av utilstrekkelig dampspærre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom. En medvirkende årsak kan være at tiltenkt lufting av takkonstruksjonen er redusert ved at isolasjon er stedvis benyttet ned mot raft. Pga lav høyde/ begrenset adgang anbefales det en ytterligere kontroll.

Det registreres spor etter mus. Omfanget av dette er ikke videre vurdert da det krever ytterligere undersøkelser som åpninger av konstruksjoner, noe som ikke er foretatt.

Tg 2 er satt pga summen av registrerte avvik og begrenset kontroll.

Over tilbygd del er konstruksjonen en lukket konstruksjon. Kontrollen ble begrenset til innvendige overflater, uten å registrere vesentlige avvik. Det anbefales å etablere luke for kontroll.

Tg 2 pga manglende kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere ved hoveddel og over tilbygd del anbefales. Evt nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent, men bærer preg av alder.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det registreres utette skjøter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes evt utskiftinger bør vurderes i den forbindelse.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Annet
Taket har pyramide form ved hoveddel og pulttak ved tilbygd del.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Ingen tegn til svikt, basert på utvendige observasjoner. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging).

6.10 Taktekking

Type tekking Metallplater

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Tekkingen opplyses å være oppgradert i ca 2010.

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

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

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

Oppsummering av taktekking**TG-1**

Ingen symptomer på skader eller tegn til aktive lekkasjer ble registrert på befaringdagen.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

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

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket eller stige for feier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende snøfanger er anmerket da det er et krav, selv om stedlige forhold i hovedsak ikke har behov.

Det er ikke etablert stige for feier på taket, noe som anbefales etablert iht krav.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det registreres store skjevhet i begge etasjene, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til ca 8 cm på 3,5 meter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke vurdert behov for umiddelbare tiltak/ kostnad men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tg 3 er satt pga skjevheter er over tolerert avvik i NS3600.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn på stue opplyst å være montert i 2021.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
Pipa er innkledd på loft. Det registreres for kort avstand fra røykrør til brennbart materiale. Deler av røykrør er ført gjennom vegg. Avstandskravet er 30 cm. Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres. Det er ukjent om det foreligger krav fra brann/ feier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak, anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Tiltak er påregnelig. Kostnadsoverslaget kan avvike da dette er kun for mindre tiltak/ gjøre pipa tilgjengelig og øke avstander.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Innredningen opplyses å være skiftet i ca 1990. Utover bruksslitasje og at innredningen bærer preg av alder, vurderes den likevel å være i bruksmessig stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Kanal fra vifte tillegg er festet provisorisk og er utett ved bruk. Permanent løsning anbefales.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
-------------------------------------	----

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Kanal fra vifte tillegg er festet provisorisk og er utett ved bruk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Permanent løsning anbefales.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
--	-----

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
--	------------------

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

Vindu på loft er for små som rømningsvindu og takhøyden på loft er under 2 meter.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
---	-----------------------

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?

Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse

Lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Trappa er bratt og smal. Det mangler rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk i trappa å på loft anbefales for person sikkerhet og krav.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige deler er av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Antatt i forbindelse med bad i ca 1990. Historikk forøvrig er ukjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsanlegg er eldre, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå i tiden som kommer. Ved evt oppgraderinger på bad/ kjøkken anbefales det utskiftinger.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Antatt etablert i forbindelse med bad i ca 1990.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør begynner å nå en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det bemerkes at deler av vannrør i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Tiltak anbefales. Tg 2 er satt pga alder og registrerte forhold.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

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

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1999

Størrelse

198 Liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-3**

Bereeder er plassert i rom med sluk. Det registreres drypplekkase ved tilkobling og vann ved berederen. Utbedringer må påregnes etter ytterligere kontroll for å stadfeste årsak. Synlig rust ved innkapsling av bereder i nedre del.
Bereederen har også passert 20 år.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

6.22 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv, og belegg kombinert med våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyses å være tilbygd i ca 1990. Innredning i ca 2010.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Gulvet har fall fra dør til sluk. Gulvet forøvrig er tilnærmet flatt. Dette er mindre enn referansenivået. Vindu er ikke utsatt for vannsprut pga dagens bruk av dusjkabinett.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold/ utette løsninger må dusjkabinett fortsatt benyttes å unngå ytterligere fuktbelastning, i påvente av en oppgradering som må planlegges å påregnes om badet skal holde dagens kra til våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

Eldre plastsluk.

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-3**

Rørgjennomføring er ikke tett, utett belegg med synlig støp/ undergulv. Kostnadsoverslaget er kun vurdert å gjelde nytt gulvbelegg og må vurderes å være et grovt overslag.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokale utbedringer ved utette gjennomføringer anbefales som et forebyggende tiltak i evt på vente av nytt belegg.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk **10 000 - 50 000**

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering Naturlig

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er vurdert til ikke å være hensiktsmessig da badet benyttes med dusjkabinett og har ikke vært utsatt for regelmessig med fritt vann på gulv og vegger. Mulighet for fuktmåling ved plater på vegger, uten å registrere tegn til skadelige fuktverdier. Gulv er mot antatt grunn, mulig kryprom og derfor ikke mulighet for inspeksjon under badet. Vann ved bereder, mulig årsak utett bereder. Se eget pkt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.23 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje med innvendig bod er samlet ca 41 m² BRA. Garasjen er oppført i 2011 med støpt gulv, ringmur i leca og vegger i tre med utvendig liggende panel. Taket er et saltak tekket med takstein. 2 leddporter i metall med motor styring og dør. Sist malt i 2023. Tilstand er ikke videre vurdert.

6.24 Øvrig: Sjøhus/Sjå/Naust

Beskrivelse

Sjøhus (sjå) er ca 23,5 m² BRA. Oppført i en enkel trekonstruksjon fundamentert på trepåler, utvendig kledd med stående panel. Taket er et pulttak tekket med bølge eternitt. Bygget bærer preg av alder og er av en slik beskaffenhet at tiltak er påregnelig. Omfanget eller tilstand forøvrig er ikke vurdert da omfanget av dette er avhengig krav til standard og funksjonalitet og fremtidig tiltenkt bruk.

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet











Ikke relevant

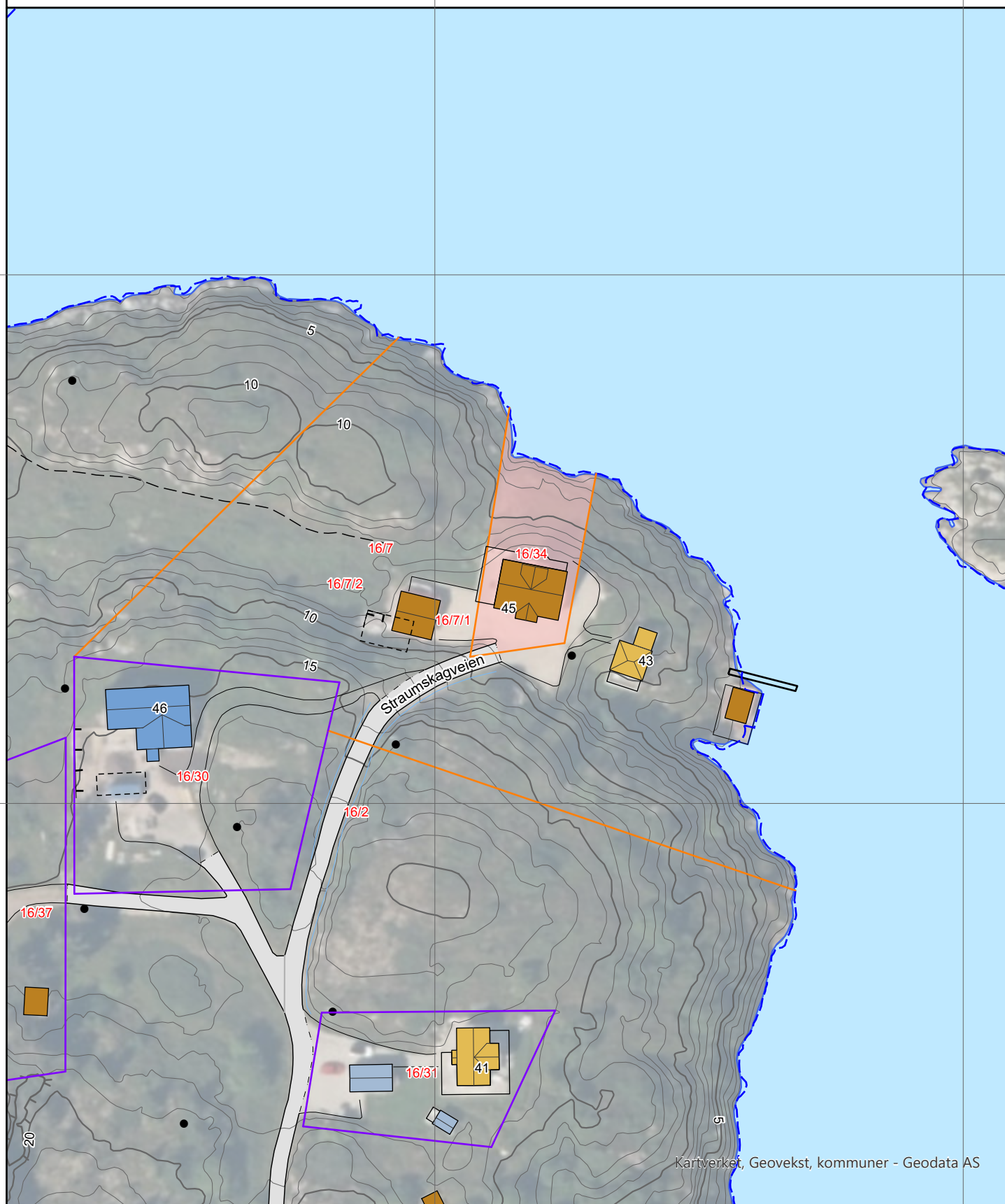
6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet











Ikke relevant

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |



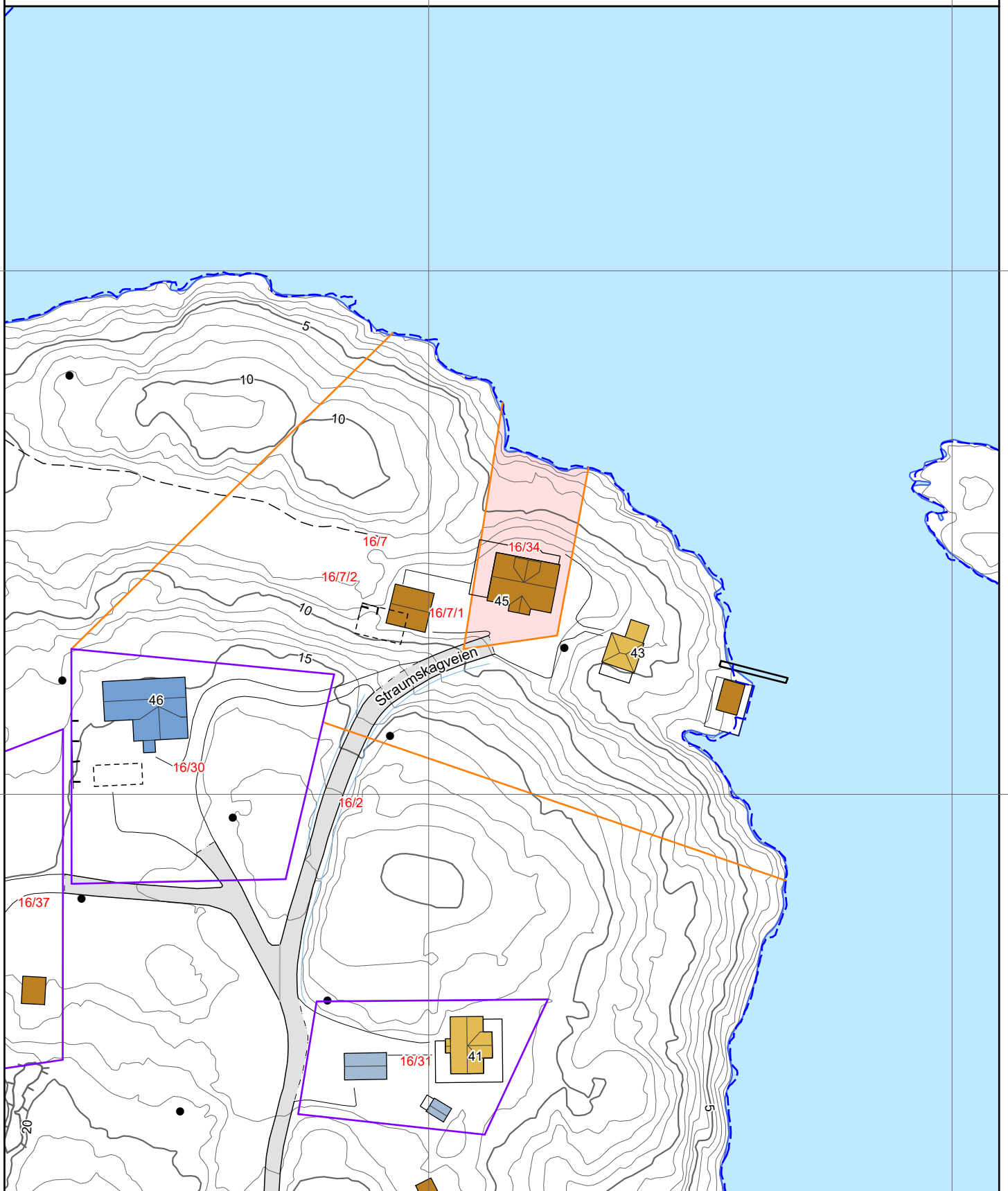
Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 31.7.2023










0 25 50 m





Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

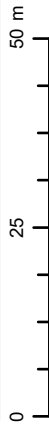
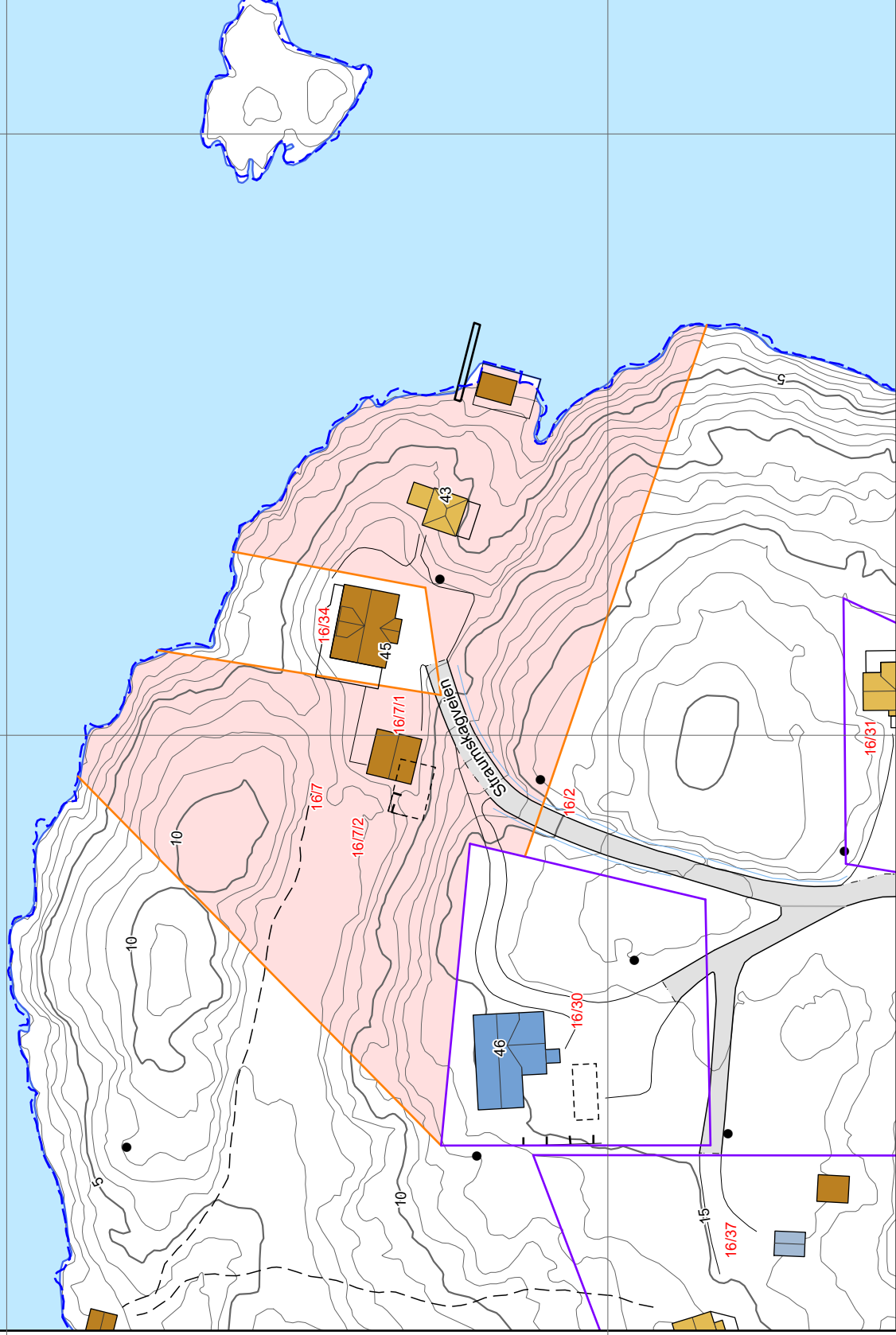
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Eiendomsgrenser








- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Orntvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000





Dato: 31.7.2023









Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Nr. 1653 a.
 PA 1938
 SEM & STEN 1/4 OSLO
 7-36.

Nr. N. 19.

Avskrift.
 Godkjent til innhefting i panteboken.

Dagbok nr. 1/1938.
 Hitra Sorenskriverembedet

Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Småbruk- og Boliglån m. v. av 23. juli 1915.

Fre dag den ~~4~~ *10*/12 19 *38* holdt det i loven omhandlede arbeidsutvalg skylddelingsforretning over gården *Kverva*

g-nr. *16* br-nr. *2* av skyld i mark *1.79* i *Sør-Fråya* herred. Forretningen er forlangt av *Sigurd Vitroie*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Samtlige ha avlagt id som kjøps-
menn

Ved forretningen møtte:³⁾ *Sigurd Vitroie og kjøperen*
Eivind Strandskaug

Som formann fungerte arbeidsnevndens formann hr. *Bj. Wiedö*

Over de *4* del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾

Fra + i berg ved hjörn mot Kvervavik i
grunselinien mot Sør Fallan i V. retning
80 m til x i berg lip ved gjerdn og skolehus
utkants. Utopra i N. 9. m. Utopra i V. 39. m
til x i berg. Videre i ~~Samme~~ retning 30 m.
til x i berg videre i samme retning 38 m
til x i berg ved hjörn videre langs Dmme

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel 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 1/6 1917 § 20 skal vedk. for 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 hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter 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 uønskelig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

til utgangspunktet. Derimot har
kjøperen 1/4 maal lowland på indre
kant av den såkalte stormyra og som
er avgrenset med merketrener i alle
4 hjørner

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? *Nei*
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? _____
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Nei*
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? _____
- 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 herredsstyret samtykket i skylddelingen? *Ikke forelagt*
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende oie med? _____
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? *Nei*

Det bevidnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at ~~av~~ utmarken

kan benyttes i fellesskap av *begge parter* idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater. *Ja*

Skylden for de *n* fraskilte del blev bestemt til *mark 0.02*

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør *mark 1.27*

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ *Østre Strømskag*

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

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).

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at *A. Wido*
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

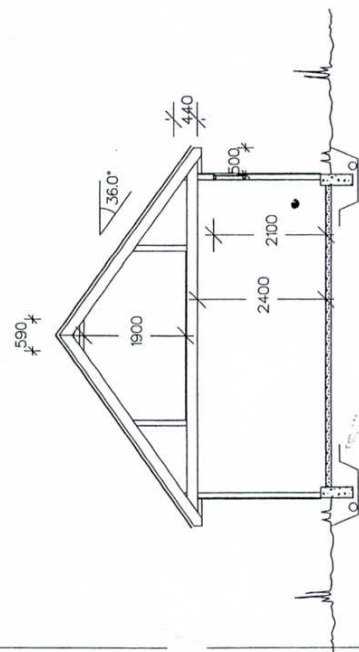
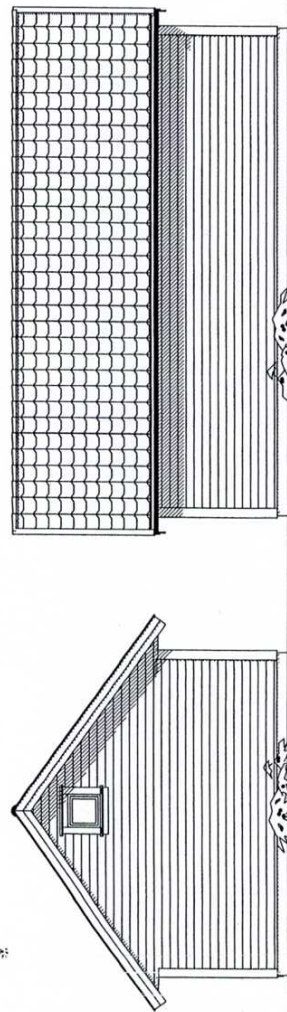
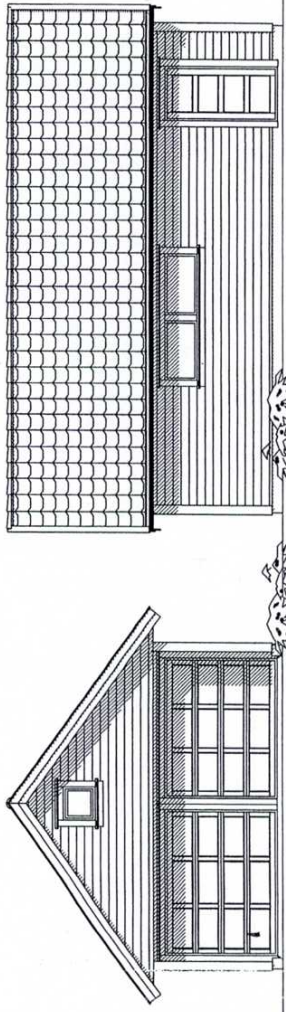
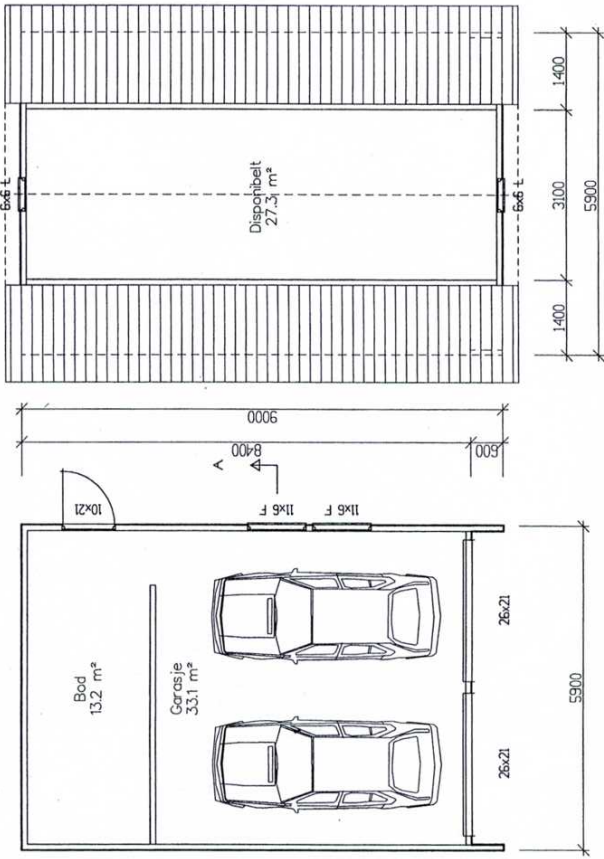
A. Wido *Petter Henningsrud*
Kristian H. Hallaren

Antatt til tinglysing *4. januar* 19*38*

Tinglyst ved *Hitra sorenskriveri 4/1-38*

Den fraskilte del har fått gr.nr. *14* br.nr. *7*

Smith Element Bygg AS
 Gjermeund Sortløkk
 9016 0945



BTA = 49,6m²
 OPA = 3,5m²
 BYA = 53,1m²
 BRA = 46,2m²

Prosjekt: GARASJE - GA_402 S/A+
 Tegning vedr.: PLANER, SNITT OG FASADER

Tilleggsnotiser:
 Byggested:
 Arkitekt:
 Leverandør:

Prosjekt ID: Ga_402
 Tegning: 501
 Målestokk: 1:100
 Dato: -
 Tegnet av: -
 Grunntegning: -



BYGGERN VEST HIBA AS - 5353 STRAUME TLF 5630560 - FAX 5630561

GA 402 S/A+
 Utgave 2004

DATA DESIGN SYSTEM

© Tegningen er beskyttet. Det er ansett som lovbrudd.

Vår saksbehandler
Otto Falkenberg, 72463264

Vår dato
12.08.2009
Deres dato
14.06.2007

Vår referanse
07/833
Deres referanse

Jens Strømskag
N-7266 KVERVA
Norge

07/833-7 4399/09 FETE//OFA
GNR 16/34

Ferdigattest

Gjelder:

Bolig

Byggested:

gnr. 16 bnr. 34

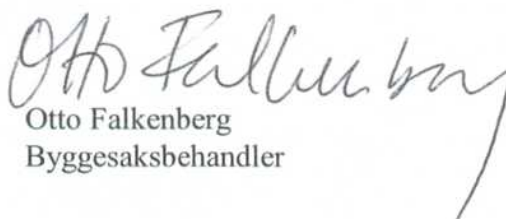
Tiltakshaver:

Jens Strømskag

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

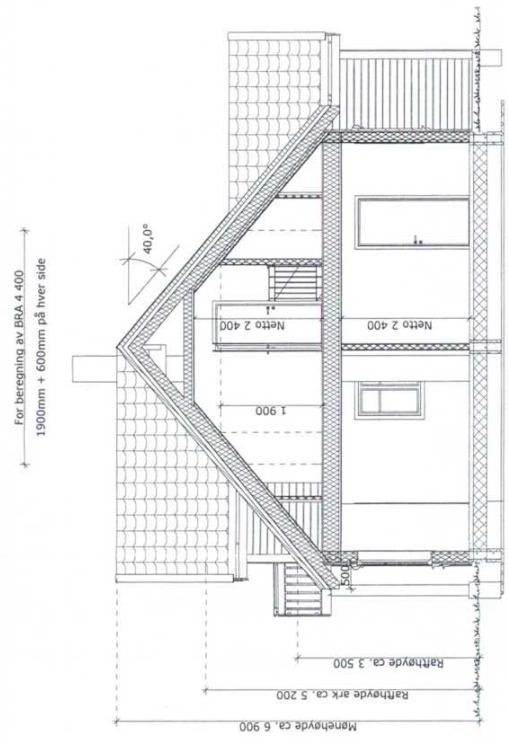
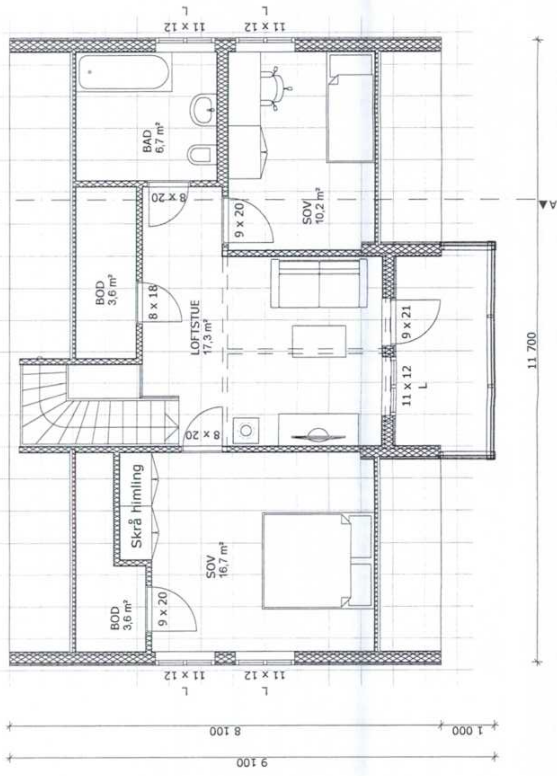
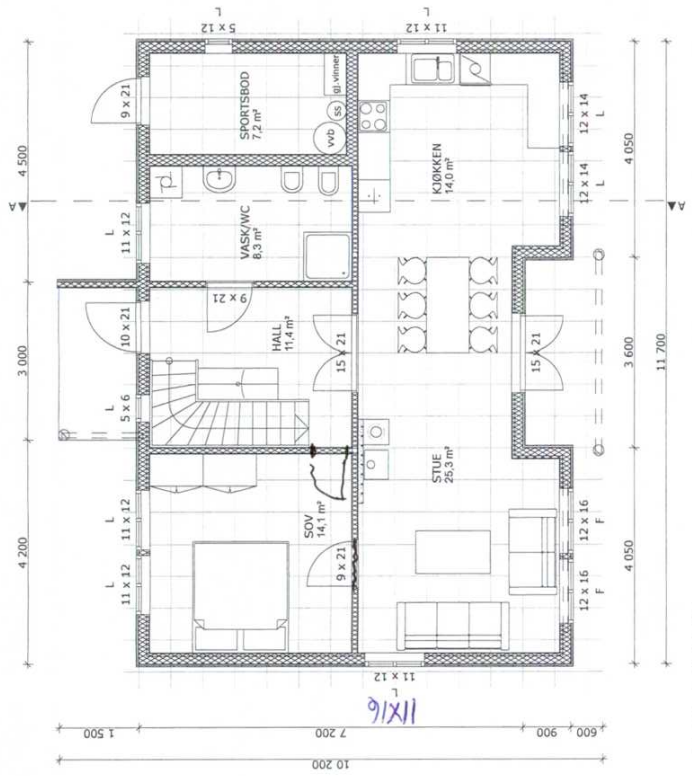
Med vennlig hilsen
for FRØYA KOMMUNE


Otto Falkenberg
Byggesaksbehandler

Kopi til: Snekkerservice Frøya AS v. Frode Riiber, 7263 Hamarvik

22/9
E for avg

MERKNADER:



REV.:	AMT.:	ENDRINGEN GJELDER.:	SIGN.:	DATE.:
TEGNET AV:	KGH	KONTROLLERT AV:	RF	GODKJENT AV:
DATE:	14.10.2008	DATE:	14.10.2008	DATE:

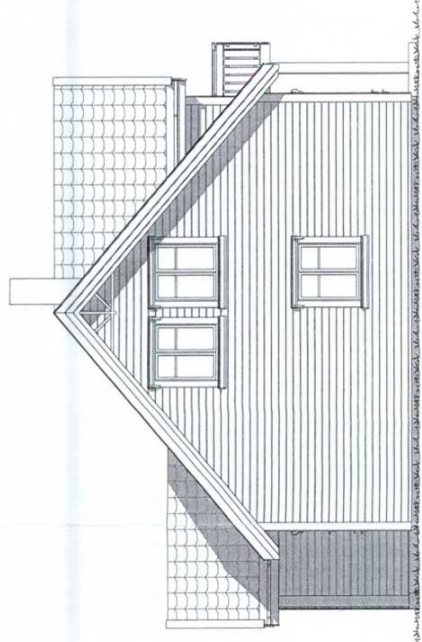
GRUNNFLATE:	91,5 m ²	BYA:	103,5 m ²
BRA:		Etter beregn. grad av utnyttning	
BR.NR.:		34	

G.NR.:	16	BR.NR.:	34	FORMAT:	A3
PROSJEKT:	Rognheim rev.	PROSJEKTNR.:	08-320	TEGNINGEN VISER:	Planer og snitt
TEGNINGEN VISER:	Byggemelding	TEGNING NR.:	IC-20	MÅLESTOKK:	1:100

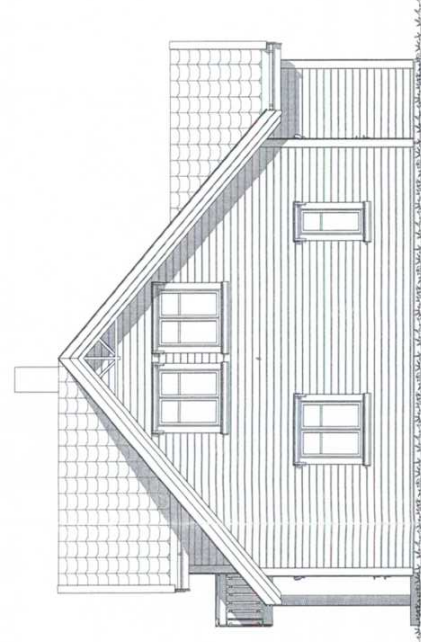
TILTAKSHAVER:	Margaret og Jens Strømskag
BYGGEFIRMA:	NORGESHUS Snekkerservice Frøya

ARKITEKT- OG INGENIØRKNORDET IDECON AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 01	REV.:
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.	
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	

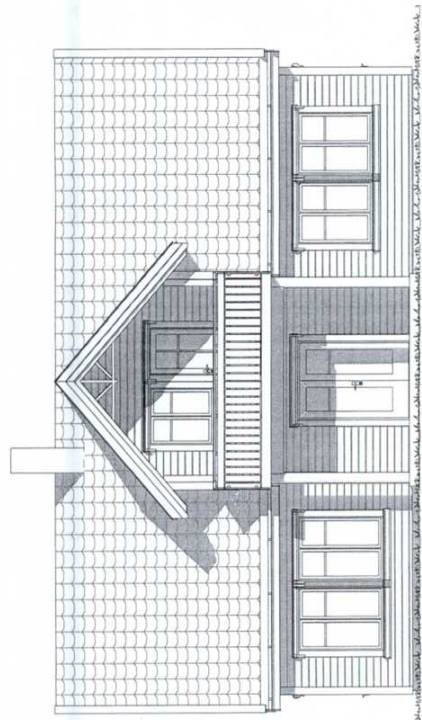
MERKNADER:



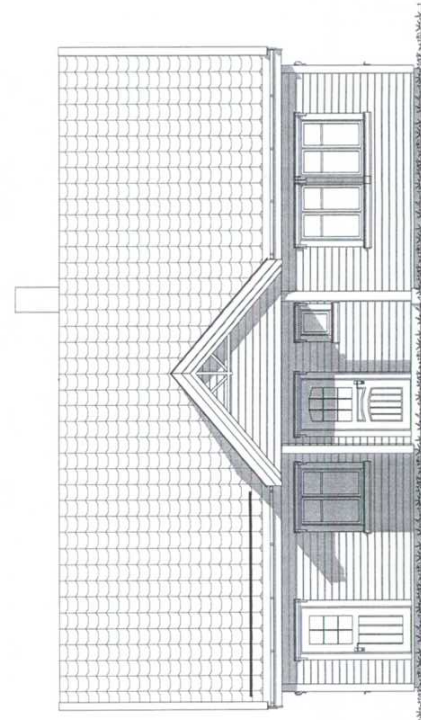
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

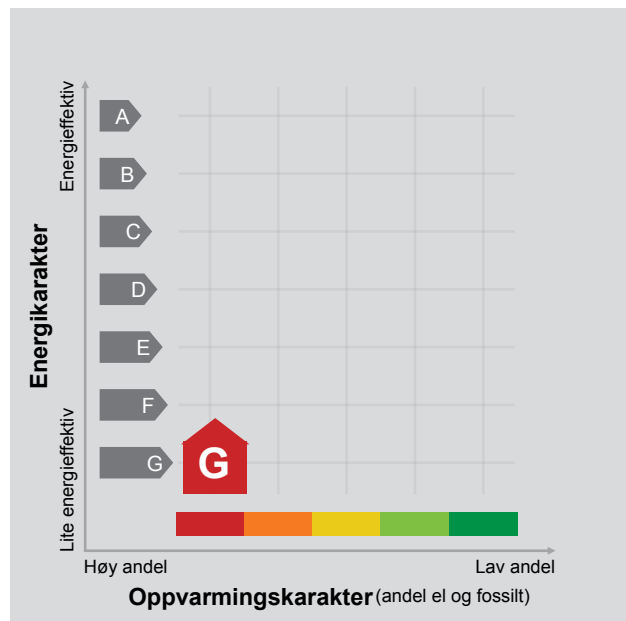


FASADE MOT SØR

REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER:	SIGN.:	DATE.:
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJERT AV:		
KGH	RF			
DATE:	DATE:	DATE:		
14.10.2008	14.10.2008			
GRUNNFLATE:	BRA:	BYA:		
	Etter beregning, sjå ved utforming			
91,5 m ²	135,4 m ²	103,5 m ²		
G.NR.: 16	BR.NR.: 34	FORMAT: A3		
PROSJEKT:	Rognheim rev.	PROSJEKTNR.: 08-320		
TEGNINGEN VISER:	Fasader	TEGNING NR.: IC-21		
STATUS:	Byggemelding	MÅLSTOKK: 1:100		
TILTAKSHAVER: Margaret og Jens Strømskag				
BYGGEFIRMA: NORGESHUS Snekkerservice Frøya				
<small>ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET IDECON AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 01 TEIINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHÅVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEI VÅR TILLATELSE. TEIINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIJDSTEGNING.</small>				

ENERGIATTEST

Adresse	Straumskagveien 43
Postnummer	7266
Sted	KVERVA
Kommunenavn	Frøya
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183348620
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6d7062bd-2d6e-4b6c-a9d5-862a4663b9cb
Dato	23.08.2023



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.energimerking.no.

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

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

- Montering tetningslister
- Etterisolering av yttervegg

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Straumskagveien 43
Postnummer: 7266
Sted: KVERVA
Kommune: Frøya
Bolignummer: H0101
Dato: 23.08.2023 18:15:58
Energimerkenummer: 6d7062bd-2d6e-4b6c-a9d5-862a4663b9cb

Kommunennummer: 5014
Gårdsnummer: 16
Bruksnummer: 7
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 183348620

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Straumskagveien 43

Offentlig transport

Strømøybotn 18 min 🚶
Linje 422 17.4 km

Skoler

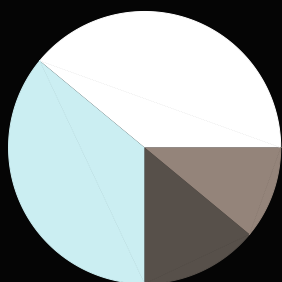
Nordskag oppvekstsenter (1-7 kl.) 18 min 🚶
35 elever, 3 klasser 1.4 km

Frøya ungdomsskole (8-10 kl.) 23 min 🚶
178 elever, 10 klasser 21.7 km

Guri Kunna vgs. (Sistranda) 23 min 🚶
160 elever 21.8 km

Guri Kunna vgs Hitra 37 min 🚶
180 elever 37 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

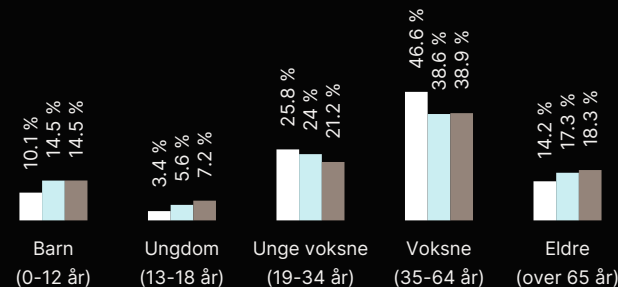


- 39% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kverva	271	130
Kommune: Frøya	5 265	2 412
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordskag barnehage (1-5 år) 18 min 🚶
42 barn 1.4 km

Dagligvare

Coop Marked Nordskag 23 min 🚶
Post i butikk, PostNord 1.8 km

Coop Prix Hamarvik 18 min 🚶
Post i butikk, PostNord 17.8 km

Sport

Nordskag skole nærmiljøanlegg 17 min 🚶
Fotball 1.4 km

Norskag skole, Ballbinge 4 min 🚶
Ballspill 2.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024