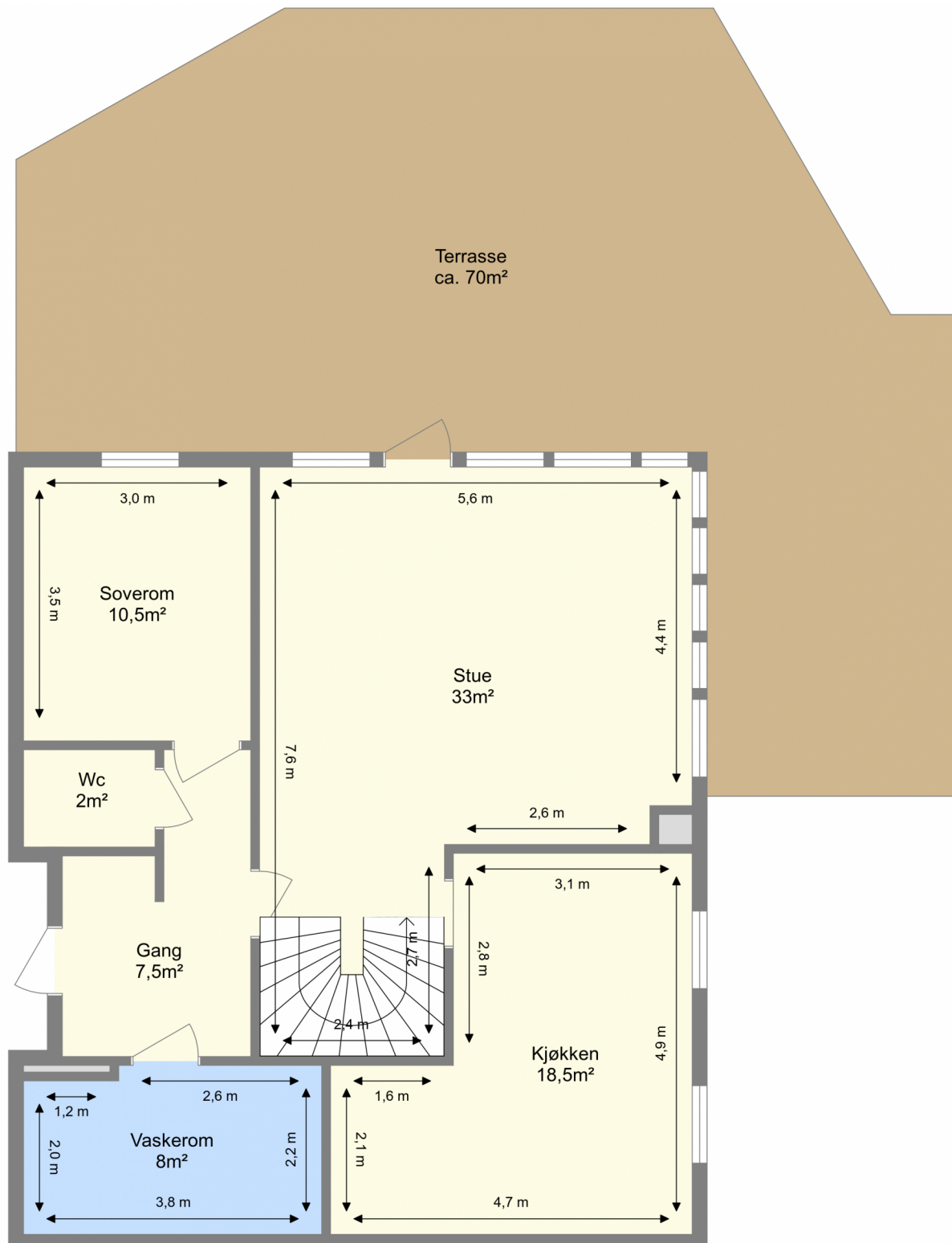


# Gammelvegen 300

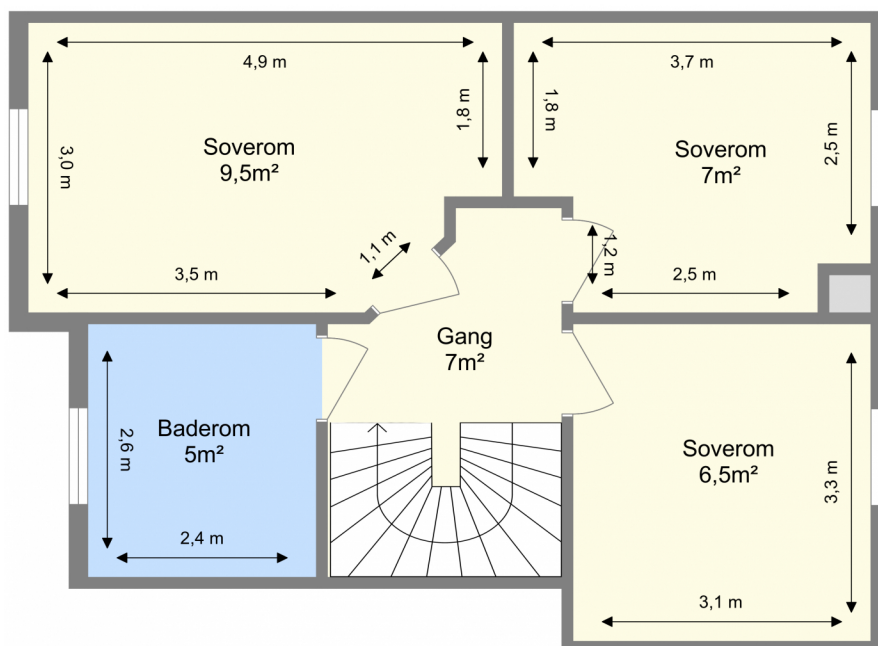
## 1. Etasje



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

# Gammelvegen 300

## Loft



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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal	
Oppdragsnr.	
82240043	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Terje Frøseth	Laila Irene Dørdal Frøseth
Gateadresse	
Gammelvegen 300	
Poststed	Postnr
BØRSA	7353
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	12190876

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jørn Leistad

Arbeid utført av

Granbo VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har vært en setning i bygget rett etter byggeår, som medførte noe avvik i gulv i 1.etg. Dette har vært stabilt siden den gang.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført av huseier.

Arbeid utført av

Jan Terje Frøseth

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

EI-tilsyn i 2019

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Easee

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidelse av terrasse, og bygging av pergola.

Arbeid utført av

Erik Willmann

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Terje Frøseth	999e91a5e066e86354356 bc9cb0df2664c4db902	01.12.2025 12:02:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laila Irene Dørdal Frøseth	4d33463747b1f6b8e0965 b06312078898912b1ae	01.12.2025 12:03:32 UTC	Signer authenticated by One time code

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

# Gammelvegen 300 7353 BØRSA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1991

BRA: 121 m<sup>2</sup>

BRA-i: 121 m<sup>2</sup>

### 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/30602>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Terrasse er oppført i impregnerte tramaterialer og er anlagt direkte på grunn. Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. På grunn av oppføringsmetode er det påregnelig med skjevheter og dette vil kunne endre seg med årstidene.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Vinduer og balkongdør er fra opprinnelig byggeår og vurderes derfor å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

#### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.

### Yttervegger

#### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på boligens utvendige overflater. Det er påvist at kledningen fremstår i luftt utførelse og at musetetting vurderes å være ivaretatt. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er utført en stikkprøvekontroll og at avvik på øvrige deler derfor ikke kan utelukkes.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved renner og nedløp.

Renner og nedløp vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

### Taktekking

#### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved utvendig taktekking.

Utvendig taktekking vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Boligen har ikke tilfredsstillende snøsikring fra utvendige takflater.

### Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

---

## Trapp

### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

---

## Våtrom: Baderom

### Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent alder og utførelse. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Baderommet er brukt med dusjkabinett og badekar med direkte avrenning til sluk slik at det har vært begrenset belastning med fritt vann på overflater.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med en oppgradering av baderommet i tiden som kommer.

---

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på vaskerommets overflater.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke påvist symptomer på svikt i vaskerommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent alder og utførelse. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med en oppgradering av vaskerommet i tiden som kommer.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Våtrom: Vaskerom

#### Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegger og vegg med innredning.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**30.4.2025**

Rapportdato  
**30.4.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Jan Terje Frøseth

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Laila I Dørdal Frøseth

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



### Informasjon om boligen

Adresse: Gammelvegen 300, 7353 Børse

Kommunen: 5029

Gårdsnr: 168

Bruksnr: 19

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1991

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader fremstår med trekledning og pussede overflater. Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

## 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.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	121	121	0	0	70
Frittstående garasjebygg	47	0	47	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>168</b>	<b>121</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>70</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	84	84	0	0	70
Loft	37	37	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>121</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	50	37	13
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>50</b>	<b>37</b>	<b>13</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	84	84	0	Gang, vaskerom, toalettrom, soverom, stue og kjøkken.	Ingen.
Loft	37	37	0	Gang, baderom og 3 soverom.	Ingen.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>121</b>	<b>121</b>	<b>0</b>		

## Bygning: Frittstående garasjebygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	47	0	47	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
<p>Boligen er oppført på støpt plate på mark og drenering vurderes derfor å være av sekundær betydning. Det er ikke påvist symptomer på fuktproblematikk relatert til utvendige forhold.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at utvendig fuktsikring i utgangspunktet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid, men på grunn av at boligen er oppført på støpt plate på mark vurderes dette å være av mindre betydning.</p>	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det bemerkes noe flassing i overflatebehandling og det må derfor påregnes noe ekstra vedlikehold.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at det er opplyst om tidligere setninger i bygget.</p>	

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting****TG-2**

Terrasse er oppført i impregnerte tramaterialer og er anlagt direkte på grunn. Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. På grunn av oppføringsmetode er det påregnelig med skjevheter og dette vil kunne endre seg med årstidene.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

**6.4 Vinduer og dører**

## Beskrivelse

Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Boligens vinduer og balkongdør fremstår med datostemplinger fra opprinnelig byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

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-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Vinduer og balkongdør er fra opprinnelig byggeår og vurderes derfor å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.

**6.5 Yttervegger**

Type fasade

Liggende kledning, Murpuss

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på boligens utvendige overflater. Det er påvist at kledningen fremstår i luftet utførelse og at musetetting vurderes å være ivaretatt. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er utført en stikkprøvekontroll og at avvik på øvrige deler derfor ikke kan utelukkes.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

**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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-1**

Loftet er innredet til boligformål og fremstår derfor i all hovedsak som en lukket konstruksjon. Det forutsettes derfor riktig oppbygning og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspørre mellom varme og kalde konstruksjoner. Det er i knekott påvist bruk av dampspørre og utvendig i raft er det etablert luftespalter.

Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik.

**6.7 Renner og nedløp**

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved renner og nedløp.

Renner og nedløp vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

## 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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

## 6.9 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved utvendig taktekking.	
Utvendig taktekking vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.	

## 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-2**

Boligen har ikke tilfredsstillende snøsikring fra utvendige takflater.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

**6.11 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

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

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

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det bemerkes likevel stedvis mindre skjevheter/svanker og knirk i gulv.

**6.12 Ildsted/Skorstein**

Type pipe Element

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

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? Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Ikke kontrollerbart

**Oppsummering av ildsted/skorstein****TG-1**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

## 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
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkken.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.14 Lovlighet

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

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

**Oppsummering av toalettrom****TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved toalettrom.

**6.16 Trapp**

## Beskrivelse

Innvendig trapp er oppført i tre.

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-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

**6.17 Avløpsrør**

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

## 6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	

## 6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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, branntillop 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 eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg.

**6.20 Varmesentral**

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe(luft-luft) er datostemplet 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt servicehistorikk.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	
TG-1	
Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt.	

**6.21 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
200 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?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-0</b>
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres via ventiler på vinduer.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

## 6.23 Våtrom: Baderom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.

**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?

Ja

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

Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent alder og utførelse. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Baderommet er brukt med dusjkabinett og badekar med direkte avrenning til sluk slik at det har vært begrenset belastning med fritt vann på overflater.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med en oppgradering av baderommet i tiden som kommer.

**Sanitærutstyr**

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

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

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilasjon.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det er foretatt fuktsøk i tilstøtende vegg til badekar fra knekott. Det er ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier.	

#### Dokumentasjon

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

## 6.24 Våtrom: Vaskerom

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet fremstår med flis på gulv og flis kombinert med tapet på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på vaskerommets overflater.	
Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.	

#### 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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke påvist symptomer på svikt i vaskerommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent alder og utførelse. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med en oppgradering av vaskerommet i tiden som kommer.	

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Vaskerommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegger og vegg med innredning.	

### 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 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant





SKAUN KOMMUNE

Brita Gabrielsen  
Handbergskleiva 2

7353 BØRSA

Vår ref.  
04/00657-003/RFU

Arkivkode  
EA 168/19

Deres ref.

Dato  
30.04.2004

**MELDING OM DELEGERT VEDTAK - OPPFØRING AV DOBBEL GARASJE MED BOD-EIENDOMMEN HANDBERGSKLEIVA 2,GNR. 168 BNR. 19.**

Saken er behandlet som saksnr 0075/04 etter delegert myndighet gitt i medhold av Kommuneplanens § 6 og K-sak 13/03.

Vi har mottatt søknad om melding tiltak den 29.04.04.

*Eiendommen:* Handbergskleia 2, gnr./bnr. 168/19  
*Gjelder:* Nybygg garasje  
*Areal:* Bebygd areal: 49,6 m<sup>2</sup>, Bruksareal: 49 m<sup>2</sup>  
*Bygningstype:* 181  
*Bygningsnr.:* 20106883  
*Byggested:* Handbergskleia 2,  
*Tiltakshaver:* Brita Gabrielsen

**SAKSOPPLYSNING:**

**Tiltaksklasse:** Tiltaksklasse 1  
**Bygningen:** Mønehøyde: 4m. Antall etasjer: 1etg.  
Bebygd areal: 49 m<sup>2</sup>. Bruksareal: 49m<sup>2</sup>.  
**Adkomst:** Kommunal vei.  
**Vann/avløp:** Offentlig vann/kloakk  
**Estetisk utforming:** Garasjen er tilpasset omliggende omgivelser.  
**Nabovarsling:** Alle berørte naboer varslet.  
**Nabomerknad:** Ingen merknader registrert.

**VEDTAK:**

Søknaden er behandlet i medhold av PBL § 95. Tiltaket tillates igangsatt. Bygget skal oppføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter.

**Kabler og ledninger i og rundt tomte:**

Undersøkelse av alle kabler og ledninger er utbyggers ansvar og evt. skader eller forstyrrelser i driften av kabler/ledningsnett er utbyggerens ansvar. Alle utgifter i forbindelse med flytting/omlegging av eksisterende ledninger (bl.a. kommunal/privat vann-/kloakkledning, m.m.) bekostes av utbygger.

**Bortfall av tillatelse:**

Er ikke arbeidet satt igang senest 3 år etter at igangsettingstillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

**Ferdigstillelse:**

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig kontrollerende foreta sluttkontroll iht. plan- og bygningslovens § 99 og forskriftens (SAK) § 30 som gir grunnlag for ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Signert kontrollplan for utførelse må innsendes til teknisk kontor.

**Klagerett:**

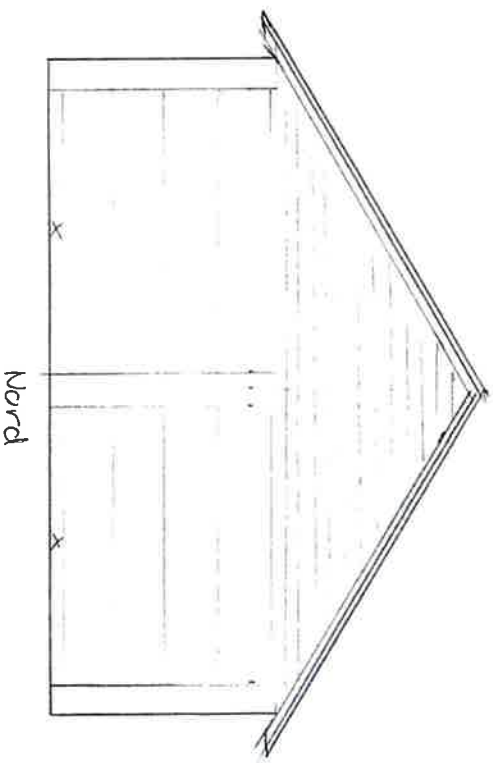
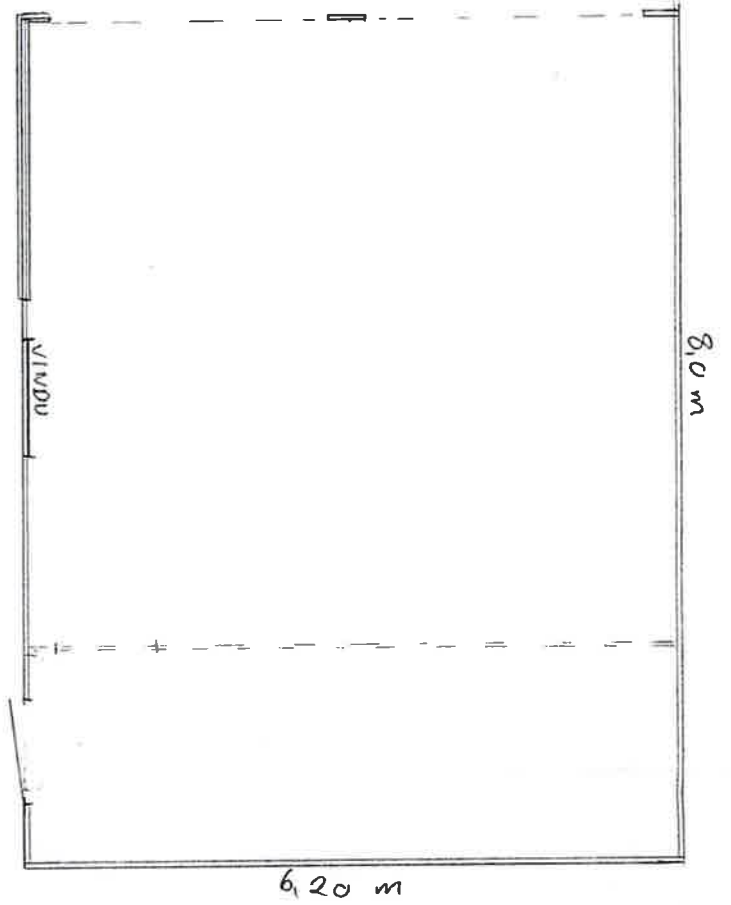
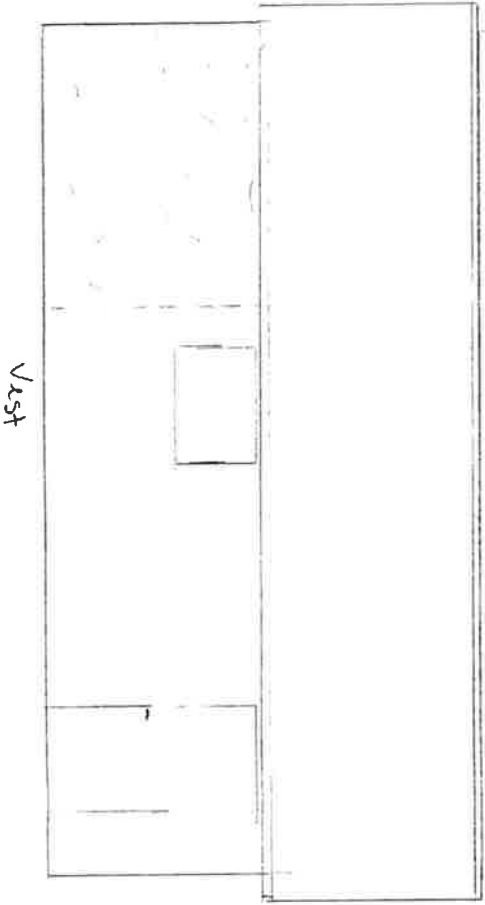
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Sør-Trøndelag, jfr. PBL § 15 og Forvaltningslovens §§ 27 og 28. Eventuell klage sendes Skaun kommune, Teknisk kontor, Rådhuset, 7353 Børse, innen 3 uker.

Med hilsen

*Rune Furunes*  
Rune Furunes  
avd.ingeniør

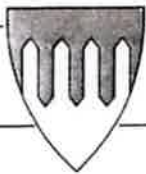
Direkte innvalg: 72867245

Kopi til: Melding til Plan og miljøutvalget.



Garasje





# SKAUN KOMMUNE

Teknisk etat

Sak nr.: 0067/90  
Dato for vedtak: 08.05.90

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr. 2 og 3

Byggherre  
Opland, Jostein

Adresse

7070 BOSBERG

Arbeidssted  
Handbergskleiva 2

Gnr/Bnr/Fnr  
00168/0019/0000

Arbeidets art  
NYBYGG

Byggets art  
BOLIG

Ansvarshavende grunnarbeid/innv. trearb.  
Opland, Jostein

Adresse

7070 BOSBERG

Ansvarshavende råbygg

Hetlandshus A/S v/Stein Johnsen

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for hele bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Slokkeapparat er ikke montert. Anbefales opphengt ved dør på hovedsoverom.
- Utvendig igjenstår noe pussarbeid, planering og fullføring av taknedløp.

Gratulerer med et særdeles godt resultat!

Arbeidet må være utført innen: 6 mnd.  
Ansvarshavende kan kreve ferdigattest.

Børsa, 02.10.91

/Sign./stempel



# SITUASJONSKART

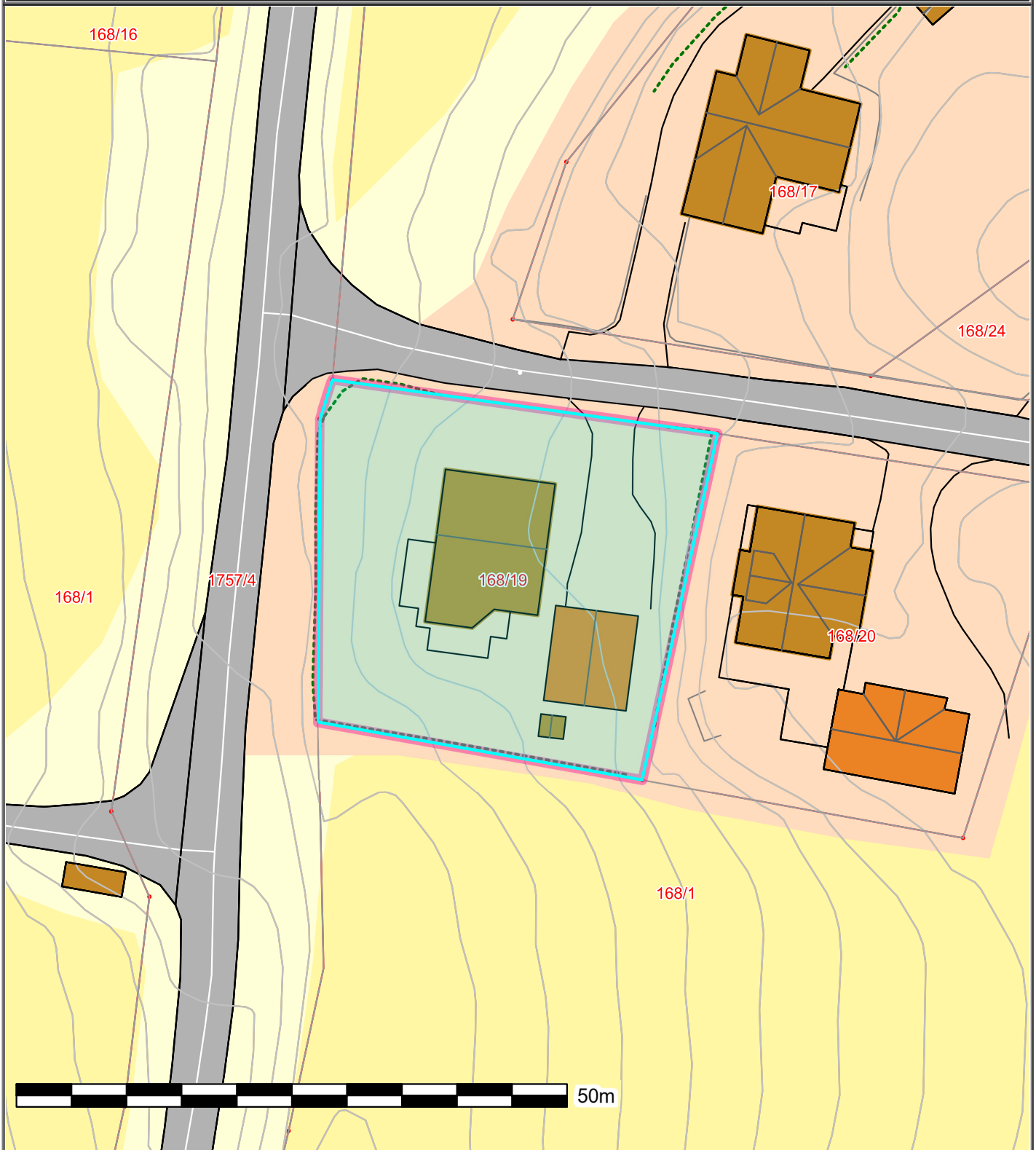
Eiendom:	Gnr: 168	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gammelvegen 300, 7353 BØRSA			
Hj.haver/Fester:	FRØSETH JAN TERJE, GAMMELVEGEN 300, 7353 BØRSA, med flere			



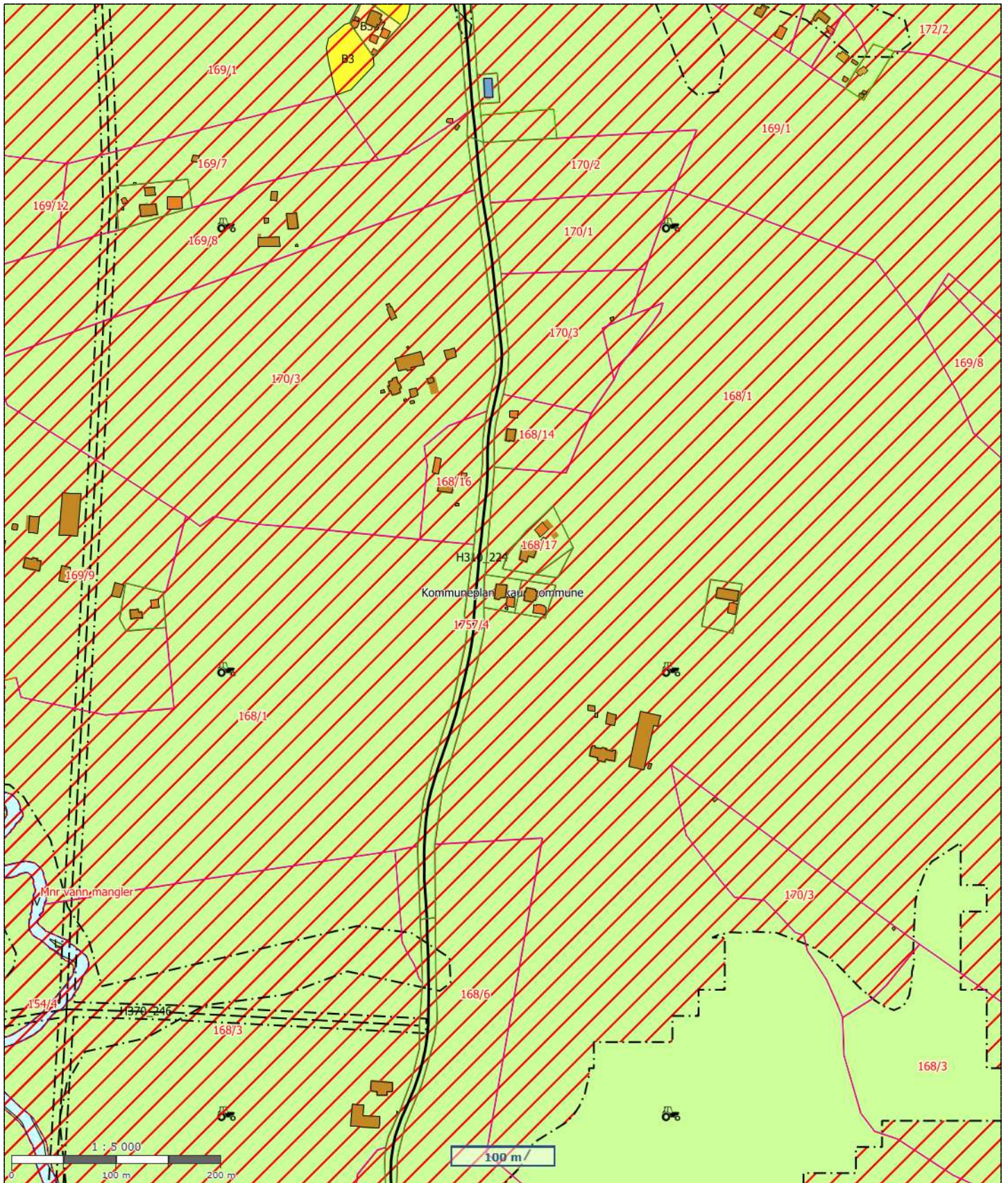
**SKAUN  
KOMMUNE**

Dato: 29/4-2025 Sign:

Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.
















## Kartutsnitt



Målestokk: 1:5000  
 Dato: 13/5-2025  
 Format A4

## Kommuneplan (Gjeldende)

-  Planområde kommuneplan
-  KpArealGrense
-  KpFareGrense
-  KpStøyGrense
-  1122 - Hovedveg - vertikalnivå 2 (eksisterende)
-  1124 - Samleveg - vertikalnivå 2 (eksisterende)
-  1167 - Kraftledning
-  KpFareSone
-  KpStøySone
-  1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
-  1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)

## KpArealformålOmråde

Polygon

## KpAngittHensynSone

Polygon

## KpFareSone

Polygon

## KpStøySone

Polygon

## KpDetaljeringSone

Polygon

## KpBåndleggingSone

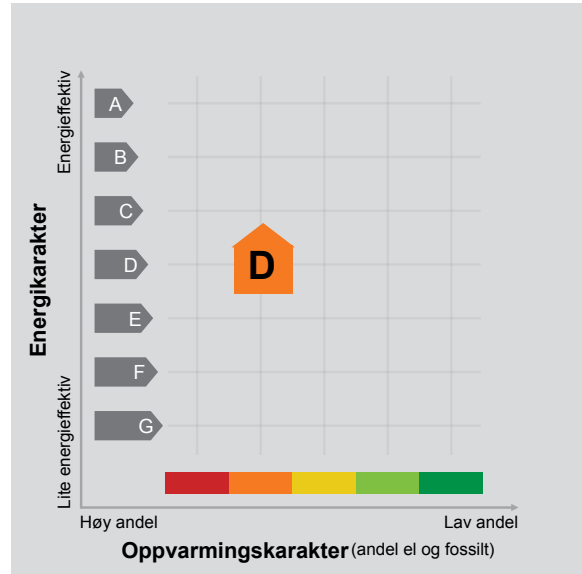
Polygon

## KpSikringSone

Polygon

# ENERGIATTEST

Adresse	Gammelvegen 300
Postnummer	7353
Sted	BØRSA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10748046
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112987
Dato	30.04.2025



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Vask med fulle maskiner**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1991
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	121
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

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

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

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

