

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal	
Oppdragsnr.	
82250041	

Selger 1 navn
Odin Gundersen Rosmo

Gateadresse	
Botnhåggån 25	
Poststed	Postnr
KORSVEGEN	7212

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Utsifting av sjult anlegg, stikker, downlight og smartstyring

Arbeid utført av

Ei Team

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

Beskrivelse

Utvendig fasade skal males.

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

Beskrivelse

Utvendig fasade skal males

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

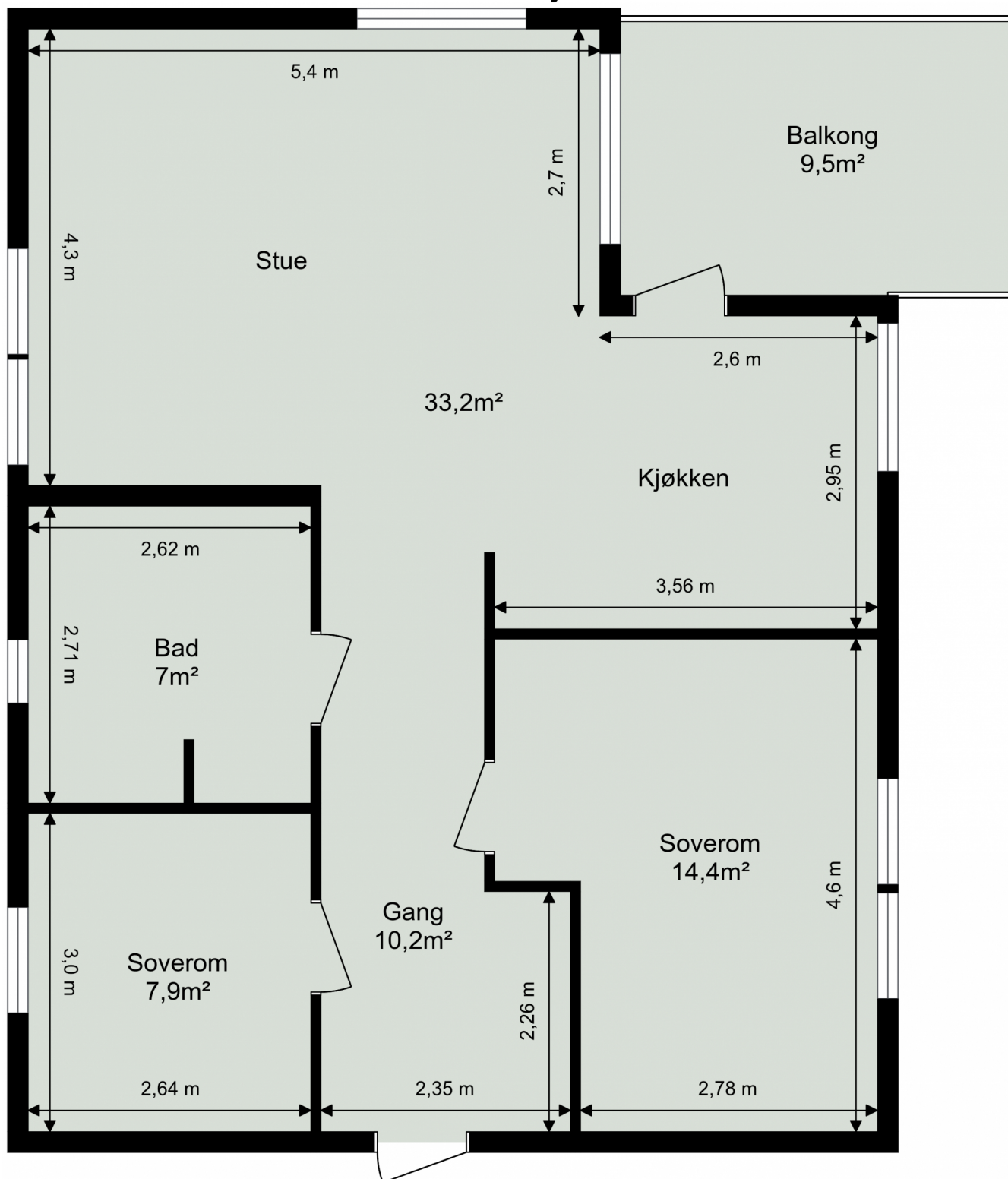
- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odin Gundersen Rosmo	1ccbe9b17fe0ce5461a80545 8900d252b9032289	02.05.2025 09:25:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 82250041

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

Botnhåggån 25 2. Etasje



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



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Firemannsbolig

Adresse

Botnhåggån 25
7212 KORSVEGEN
5028/144/3/164/0/0

Rapportdato

01.05.2025

TG 0		1
TG 1		6
TG 2		2
TG 3		0
TG IU		0

BOTNHÅGGÅN 25 - 5028/144/3/164/0/0

Befaring utført den 27.04.2025 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

BOTNHÅGGÅN 25 - 5028/144/3/164/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

BOTNHÅGGÅN 25 - 5028/144/3/164/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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



Om boligen

Adresse: Botnhåggån 25 , 7212, KORSVEGEN

Matrikkel: 5028/144/3/164/0/0

Boligtype: Firemannsbolig

Byggeår: 2016 Kilde: Eiendomsverdi.no

Tomt: 700.90 m²

Hjemmelshaver(e): Odin Rosmo

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Firemannsbolig oppført i 2 etasjer over støpt plate på mark. Yttervegger er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Taket har saltaks form og er tekket med takstein. Vinduer med isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Stue og kjøkken har oppgraderte overflater + at deler av el anlegg er skiftet/oppgradert i 2023.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

BOTNHÅGGÅN 25 - 5028/144/3/164/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

Etasje 2			
Primærrom 76 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 76 m ²	BTA 84 m ²
Beskrivelse primærrom Gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.		Beskrivelse sekundærrom -	

Merknader om areal: Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet.

Etasje 2			
BRA-i 76 m ²	BRA-e 10 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 9 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.	Beskrivelse av BRA-e Bod i 2 etasje og bod ved carport.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA 86 m ²	

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

BOTNHÄGGÄN 25 - 5028/144/3/164/0/0



Oppsummert

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

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene utenfor dusjsone. Det bemerkes manglende fugemasse mellom bunnlist og baderomsplater, anbefales etablert da dette skal hindre fuktopptrekk i nedre del av vegger. TG 2 settes for mangelfull tetting mellom baderomsplater og bunnlist.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Følgende rom ble kontrollert: Stue, kjøkken og entré på tvers og på langs, det registreres et måleavvik på 5 mm. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. TG 2 settes for stedvis knirk.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**0**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU**1**

Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

Samsvarserklæring på el-arbeider utført i 2023 er fremvist. Samt FDV-dokumentasjon fra utbygger.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Ikke fremvist.

Når ble egenerklæringen signert?

-

BOTNHÅGGAN 25 - 5028/144/3/164/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 2014 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 13.11.2017

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

Nei



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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Balkongdør med 3-lags glass.

Ytterdør med brann/lyd klasse B 30, 40dB

Innvendige dører av tre

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

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

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i normalt god stand med normal brukslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

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

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

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



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

Type:

Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg, flis på vegg i dusjsone. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Fra byggeåret.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det bemerkes ufagmessig utførelse i overgang baderomsplater og flis i det som betegnes som våtsone, det er benyttet trelist. Det forutsettes og forventes at fuktsikringen er ivarettatt i bakkant av list. Det bemerkes at vindu er plassert i det som betraktes som våtsone.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25 mm totalt. Totalt ble det målt 40 mm fra topp dør til sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Badet fremstår fra byggeår. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen. Ingen skader eller vesentlige avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Bilde av sluk.

BOTNHÅGGÅN 25 - 5028/144/3/164/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

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

Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene utenfor dusjsone. Det bemerkes manglende fugemasse mellom bunnlist og baderomsplater, anbefales etablert da dette skal hindre fuktopptrekk i nedre del av vegger.

TG 2 settes for mangelfull tetting mellom baderomsplater og bunnlist.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Fordelerskap for tappevannet på vegg med drenerør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom stue på baksiden av dusjsone. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

BOTNHÅGGÅN 25 - 5028/144/3/164/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Bilde av fuktmåling i treverk via hulltaking. Uten å påvise unormale forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

BOTNHÅGGÅN 25 - 5028/144/3/164/0/0

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

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det bemerkes stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Følgende rom ble kontrollert: Stue, kjøkken og entré på tvers og på langs, det registreres et måleavvik på 5 mm. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

TG 2 settes for stedvis knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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



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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

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

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

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

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Varmepumpe

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Aggregat er plassert i entré.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 2015 og rommer 200 liter.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørfordelerskap med stengekran plassert på bad.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Type sikringer:

Automatsikring, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert på det ene soverommet.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Gammelt anlegg inngangsparti/stue revet. Ny installasjon inngangsparti, stue. Ny stikk hovedsoverom, utskiftning til sort utstyr kjøkken. Future Home smart system montert på oppgradert anlegg + VVB. Arbeider utført i 2023.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det er fremvist samsvarserklæring på ovennevnte arbeider + ny installasjon i 2015.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

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

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

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det er etablert slukkeapparat på 6 kg.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

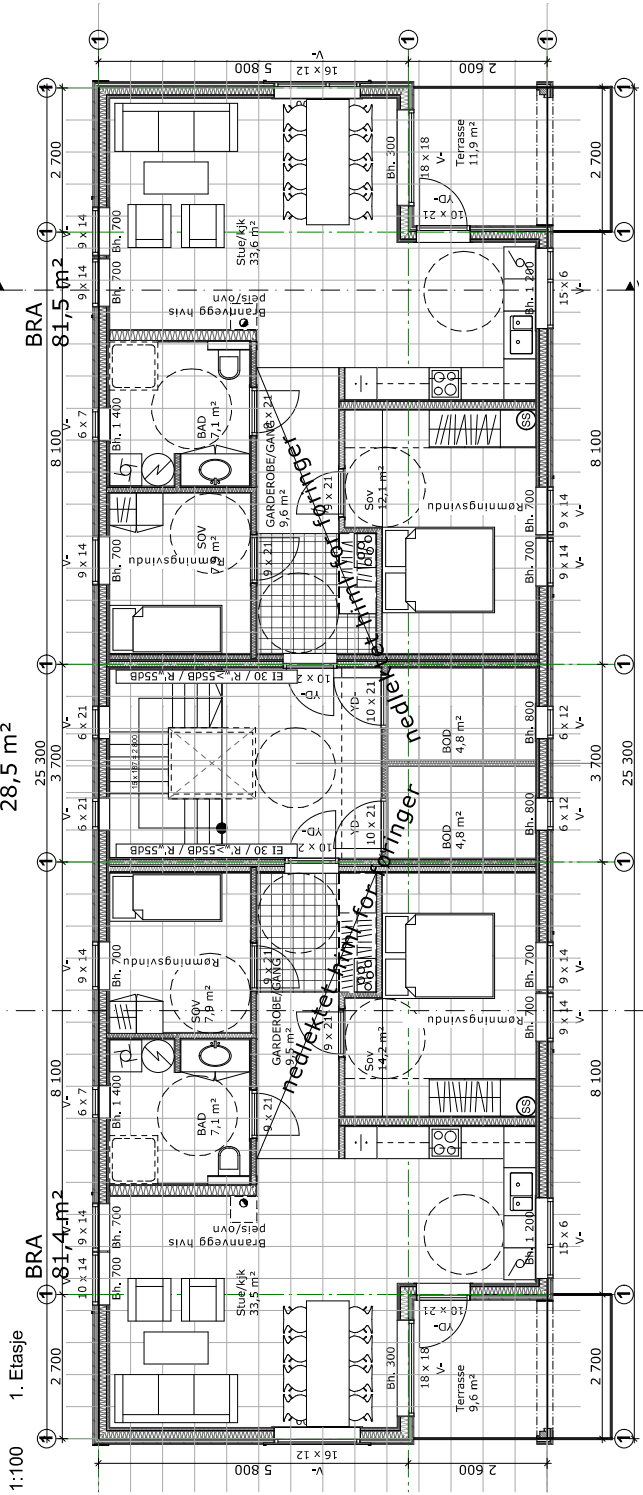
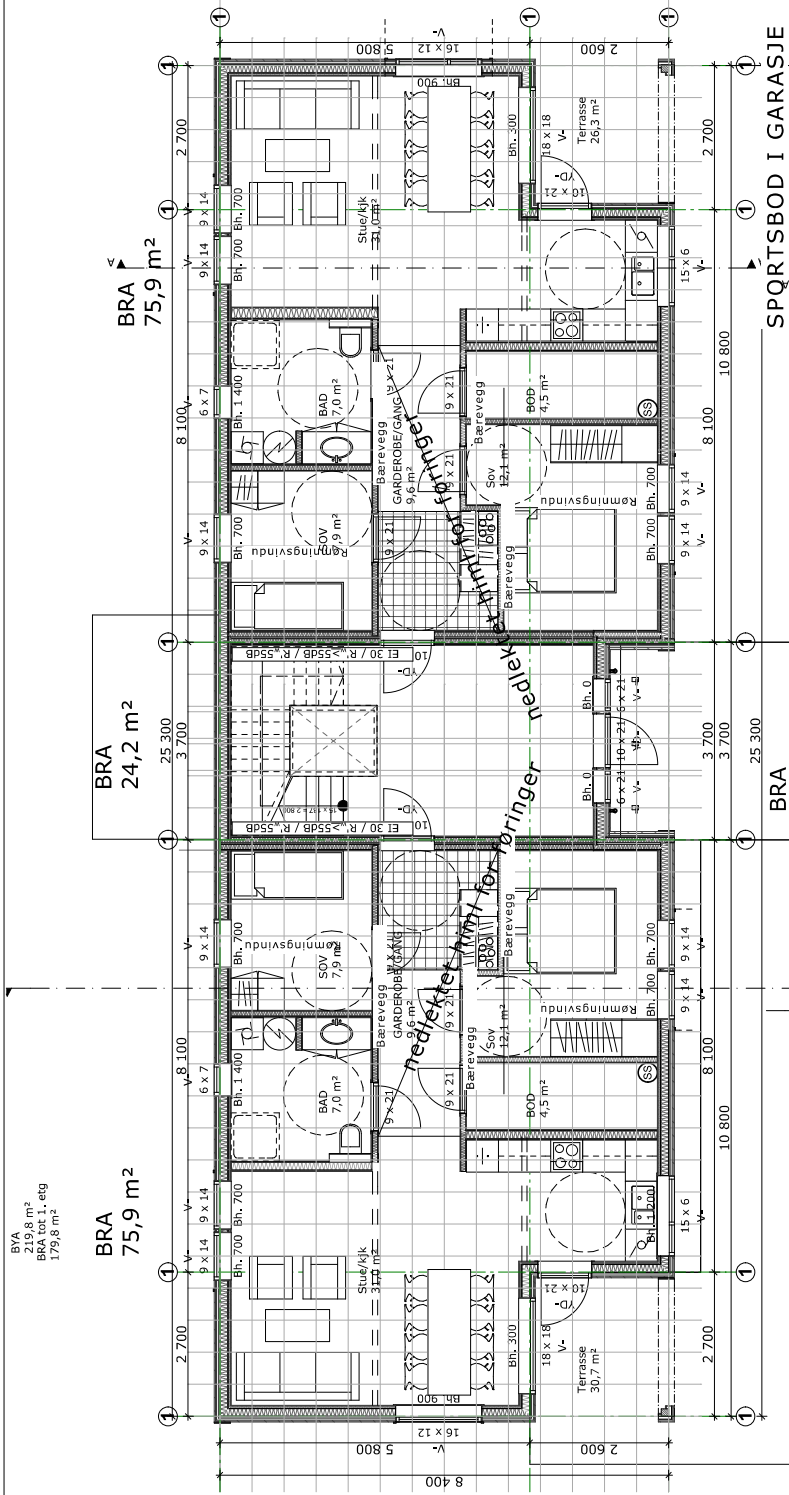
Ja.

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NBI For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Oppvarmet BRA: 1190,4 m²	BYA 3 romsplanlagt VOLUM: 219,8 x 3 m² = 659,4 m³	ENERGIMERKE
BRA 4 Løsligjelder+trapperom + GARASJER: 75,9 m² + 75,9 m² + 81,4 m² + 81,5 m² = 318,7 m²	BRA TOTALT: 1404,8 m²	
BYGGEKOMMUNE: Melhus	GNR/BNR: 144/160	POSTNR: 176 m
ADRESSE: Adresse	POSTNR: 144/160	STED: A3
TEGNET AV: SRH	KONTROLLERT AV: DATO: 26.06.14	FORMAT: A3

PROSJEKT: Korsveibotnan Byggetrinn 1	PROSJEKTNR.: 13-0626
TEGNINGEN VISER: Planer Firemannsbolig	TEGNING NR.: A-21
STATUS: Byggemelding	MÅLSTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Gaudal Bygg	BYGGEFIRMA: NORGESHUS
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTOR NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF. 72 85 69 00	
REVISJON: REV. 1	



MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NB! For boliger med forbruk > 15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Energiinformasjon				
Oppvarmet BRA:	BVA 3 Annansbelegger VOLUM:			
1190,4 m ²	219,8 x 3 m ² m ³			
BRA 4 Leiligheter+trapperom + GARASJER:	BRA TOTALT:			
75,9m ² + 75,9m ² + 81,4m ² + 81,5m ² + 48,4 + 32,6 m ²	1404,8 m ²			



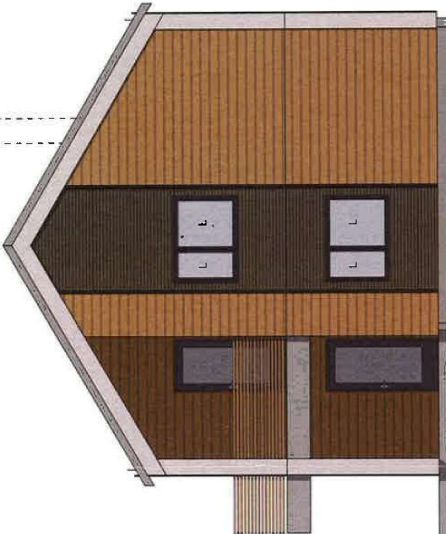
BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Melhus	144/160	Postnr.	Sted
Adresse:			MØH:
			176 m
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
SRH	Kontrollør	26.06.14	A3

PROSJEKT:	Korsveibotnan Byggetrinn 1	PROSJEKTNR.:	13-0626
TEGNINGEN VISER:	Fasader Firemannsbolig	TEGNING NR.:	1:100, M1:550,01, 1:687,92
STATUS:	Byggemelding		

TILTAKSHAVER:	Gauldal Bygg
BYGGEFIRMA:	



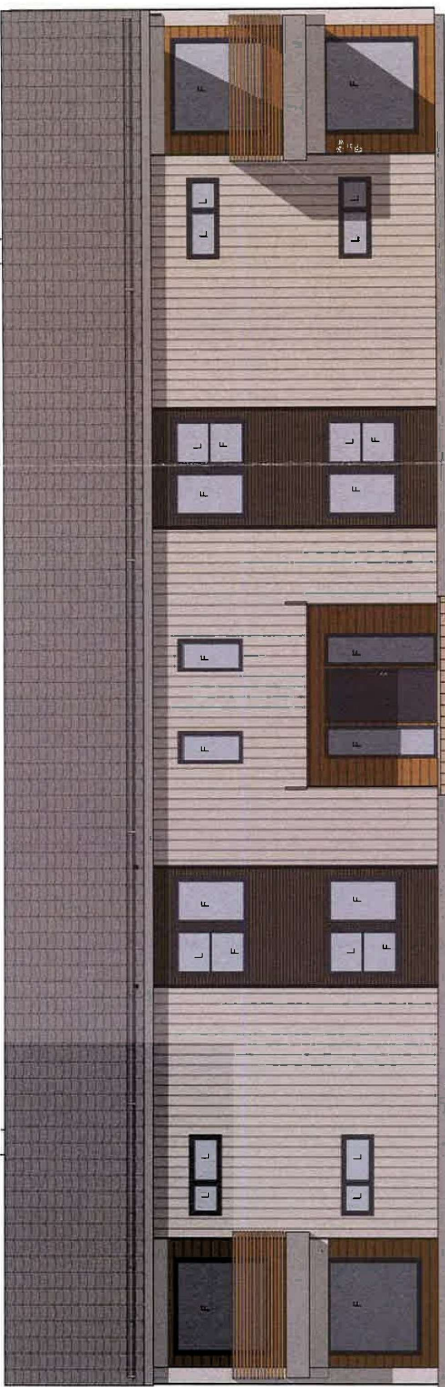
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF. 72 85 09 00	REV.
TEGNINGEN ER BESKYTTET LITTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	



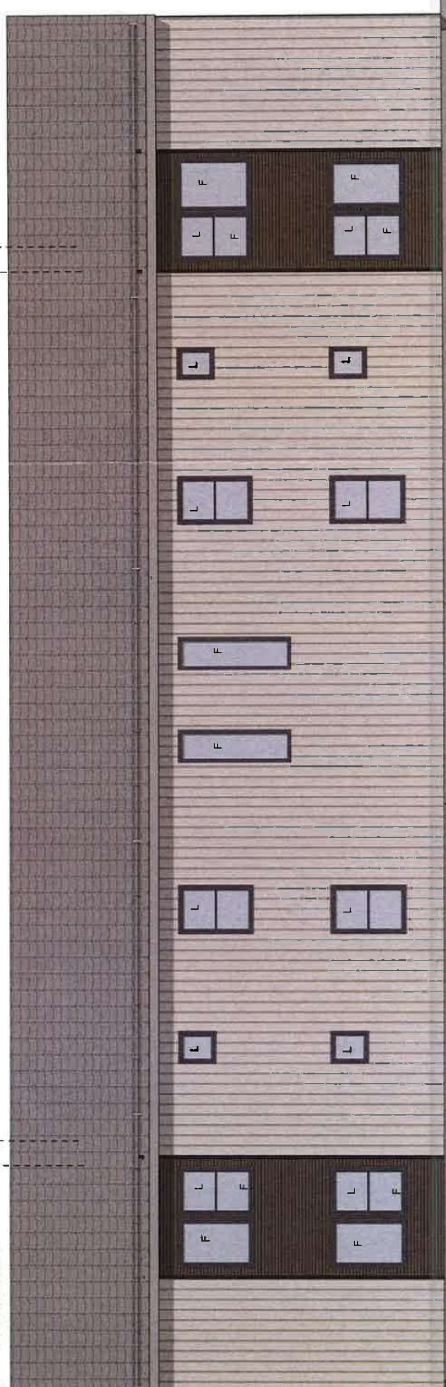
1:100 FasadeØST



1:100 FasadeVEST

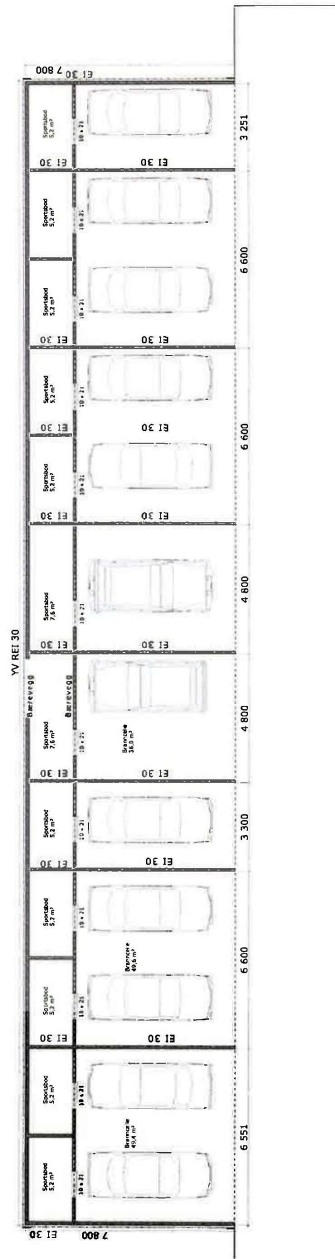


1:100 FasadeSØR

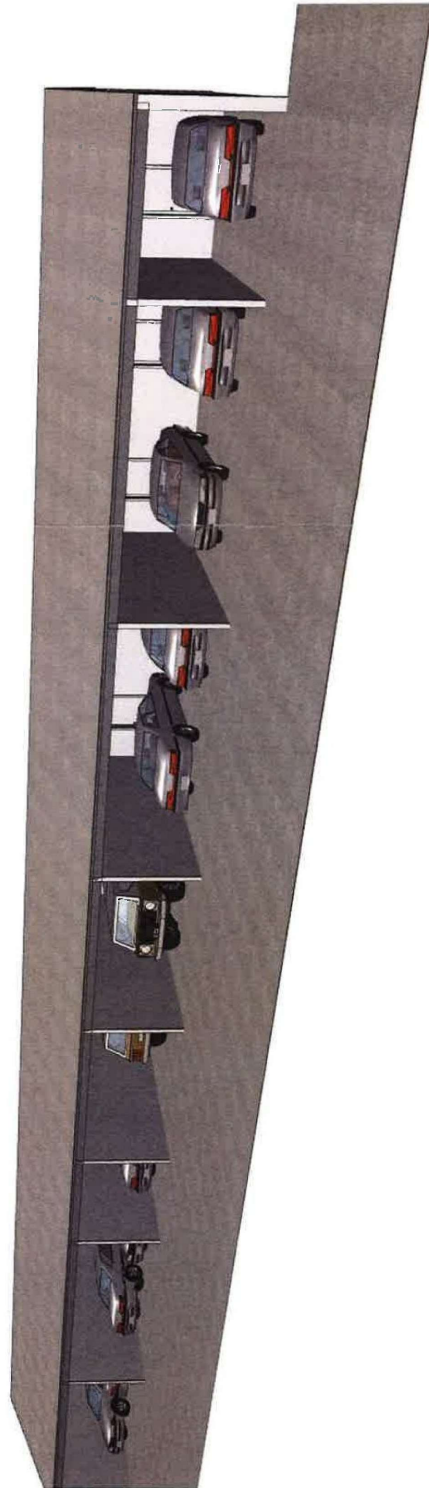
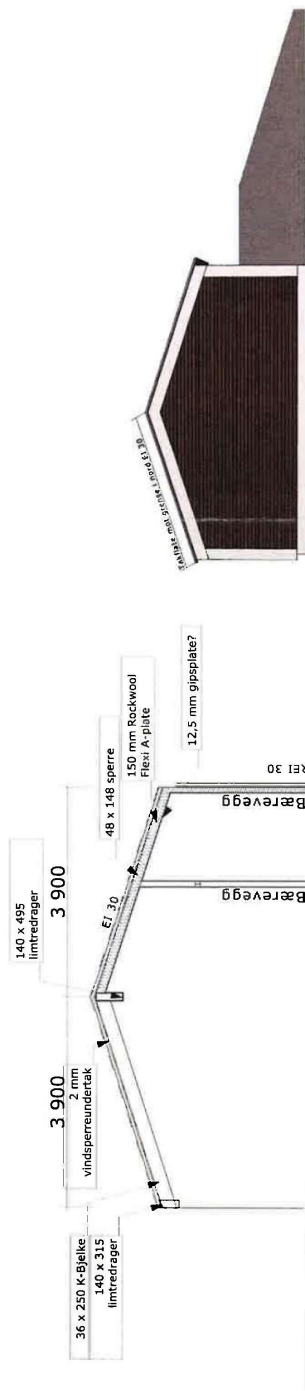


1:100 FasadeNØR

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hint. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



1:200 Garasje nord



Index Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Oppvermet BRA: 1190,4 m ²	BVA 3 4mansboliger 219,8 x 3 m ² = 659,4 m ²		ENERGIMERKE 
BRA 4 Leiligheter+trapperom + GARASJE: 75,9m ² + 75,9m ² + 48,4m ² + 8,5m ² = 468,4 x 326 m ²	BRA TOTALT: 1404,8 m ²		
BYGGESKJEMMUNE:	GNR/BNR: 144/160	POSTNR: Postnr.	POSTSTED: Sted
Melhus	Melhus		MNH: 176 m
ADRESSE: Adresse	ADRESSE: Adresse		FORMAT: A3
TEGNET AV: SRH	KONTROLLERT AV: Kontrollør	DATO: 26.06.14	
PROSJEKT: Korsveibotnan Byggetrinn 1		PROSJEKTNR.: 13-0626	
TEGNINGEN VISER: Fellesgarasje		1:200, 1:202,75, 1:329,85, 1:100	
STATUS: Byggemelding			
TILTAKSHAVER: Gauldal Bygg			
BYGGEFIRMA:			



NORGESHUS
- det du vil ha

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTOR NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF. 77 85 69 00	REV.
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VILLTÅELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	



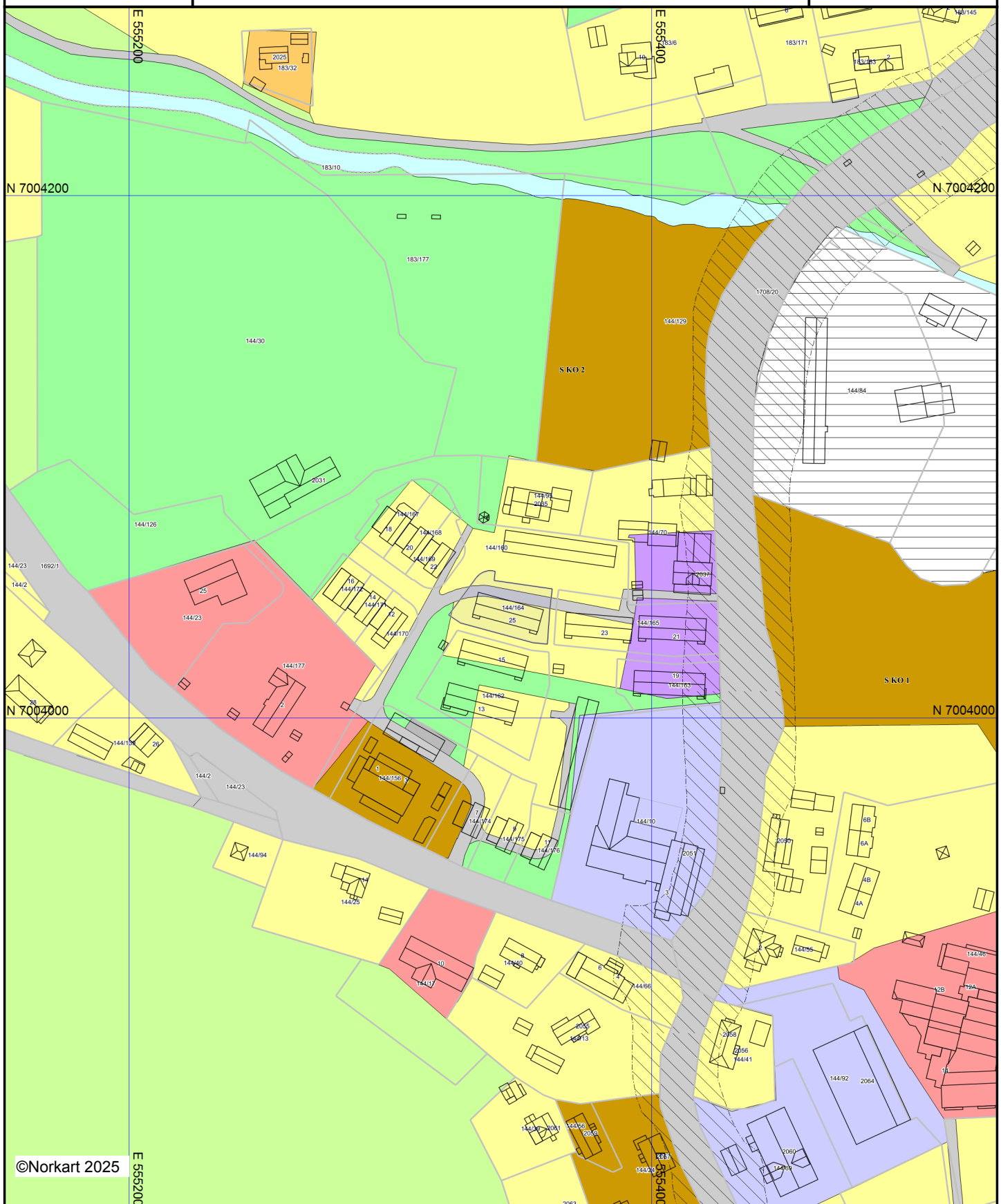
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 144/164/0/3
Adresse: Botnhåggån 25
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Parkeringsplasser - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



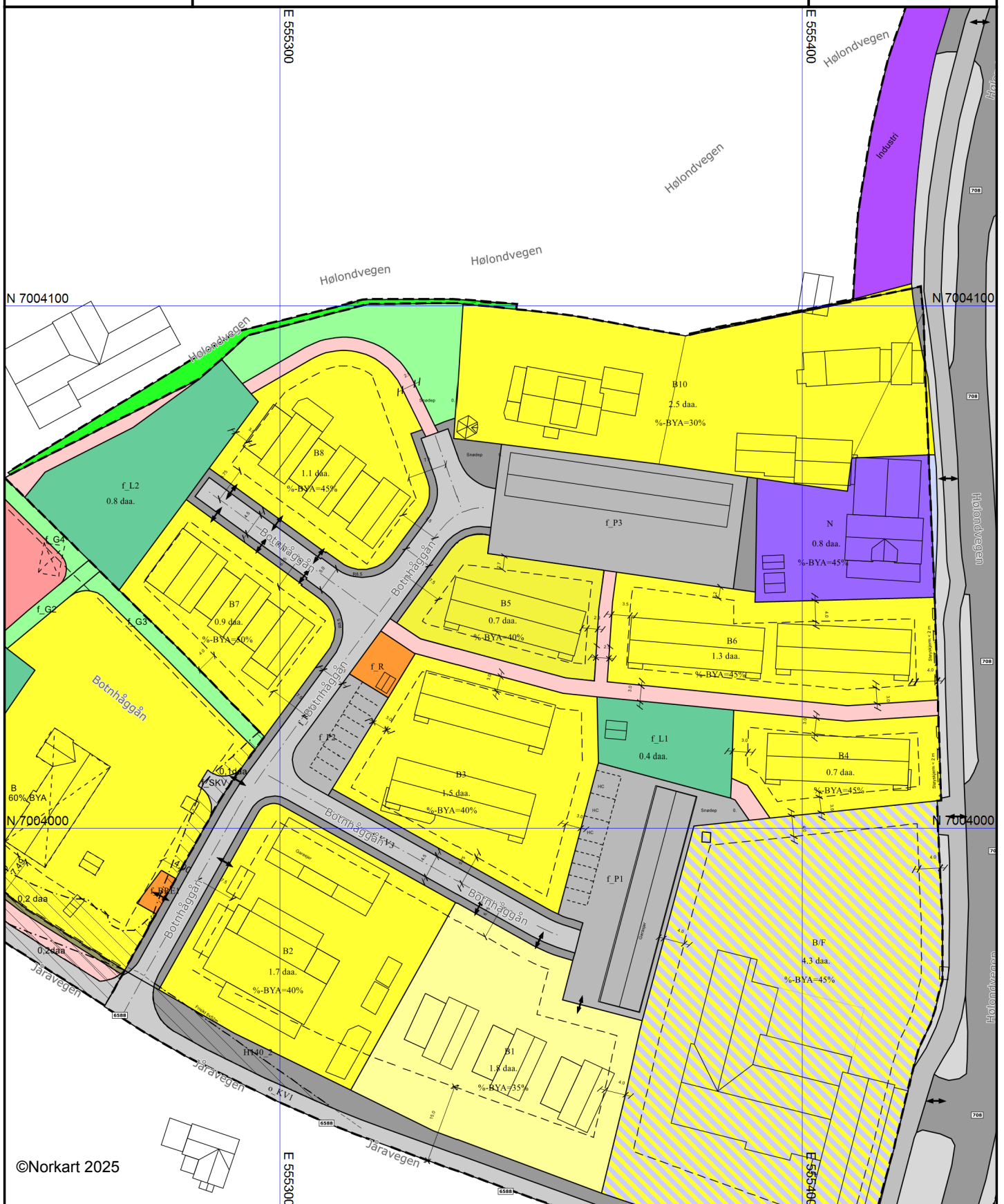
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 144/164/0/3
Adresse: Botnhåggån 25
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for forretning
	Område for industri/lager
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Bussholdeplass
	Frrområder
	Privat veg
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Forretning/Kontor
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Annen tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Bolig/forretning
	Veg
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Turveg
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Gul sone iht. T-1442

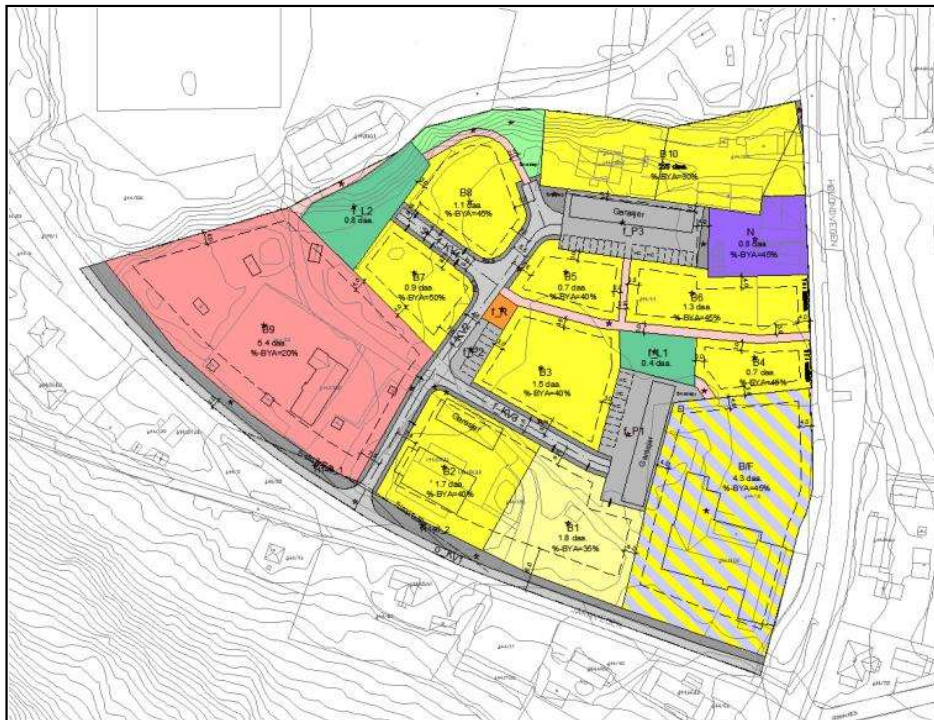
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR KORSVEIBOTNAN

PlanID: 2013016

Gnr. 144 bnr. 10, 23, 156, 160, 161 m.fl.
Melhus kommune



Oppdragsgiver:

NH Gauldal Bygg AS
7224 Melhus

Utarbeidet av:



Bestemmelser til:

DETALJREGULERING FOR KORSVEIBOTNAN

PlanID: 2013016

**Gnr. 144 bnr. 10, 23, 156, 160, 161 m.fl.
Melhus kommune**

Plankart sist korrigert: 26.05.14

Reguleringsbestemmelser sist korrigert: 02.06.14

§1. Generelt

§1-1. Det regulerte området er på plantegning 12-0046 vist med reguleringsgrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelser.

§1-2. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5)

Frittliggende småhusbebyggelse (B1)
Konsentrert småhusbebyggelse (B2-B8)
Boligbebyggelse (B10)
Barnehage (B9)
Næringsbebyggelse (N)
Renovasjonsanlegg (f_R)
Lekeplass (f_L1, f_L2)
Bolig/Forretning (B/F)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5)

Kjøreveg (o_KV1, f_KV2-f_KV4)
Gangveg/gangareal
Annen veggrunn – teknisk anlegg
Parkeringsplasser (f_P1-f_P3)

Grønnstruktur (PBL § 12-5)

Grønnstruktur

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Frisikt (H140_1, H140_2)

§2. Fellesbestemmelser

§2-1. Rekkefølgebestemmelser

Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet (jf. generell aktsomhetsplikt etter § 8 i kulturminneloven).

Ved søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan for hvert enkelt byggetrinn. Utomhusplanen skal vise løsning for interne adkomstveger, lekearealer, gangveger og parkering samt annen teknisk infrastruktur som er nødvendig for utbygging av det enkelte byggetrinn. Adkomster, gangveger og parkeringsarealer skal være opparbeidet i h.h.t den aktuelle utomhusplan og bestemmelsene gitt i reguleringsplanen før det kan gis brukstillatelser innenfor det aktuelle utbyggingsområdet.

Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal felles lekeareal f_L1 være ferdig opparbeidet. Før det kan gis brukstillatelse for boliger i område B7 og B8 skal i tillegg felles lekeareal f_L2 være opparbeidet. Med ferdig opparbeidet menes at området er ryddet, planert og tilsådd, at lekeapparater er montert og at krav i reguleringsbestemmelsenes § 3-7 er oppfylt.

Før det kan gis brukstillatelser for siste byggetrinn skal all infrastruktur som framgår av reguleringsplanen samt godkjent VA plan være ferdig opparbeidet.

§2-2. Bebyggelse

Maksimal gesimshøyde/mønehøyde (evt. øvre gesims ved bruk av pulttak) måles etter gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

Byggegrense: Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser som vist på plankartet.

Boligenes private uteområder skal løses innenfor formålsgrensen.

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 20 % av bruksarealet for boliger, hvorav minst 50 % skal ligge på bakken (i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1459).

Garasjer/carporter i tilknytning til eneboliger, karnapp, inngangspartier, boder og uthus kan plasseres utenfor byggegrensen så fremt dette ikke er til hinder for sikt eller snølagring. Dette skal godkjennes av bygningsmyndigheten i forbindelse med byggemelding.

Byggegrense mot Fylkesveg kan ikke overskrides uten godkjenning fra Statens vegvesen.

Avstand mellom garasje/carport og felles veg må være minst 5,5 meter der innkjøring garasje ligger vinkelrett mot vegen, og minimum 2 m der innkjøring garasje/carport ligger parallelt med vegen.

Minimum 50 % av nye boligenheter i byggeområdene B1 og B3-B8 skal ivareta

tilgjengelighetskravet.

Byggesøknad/Plassering:

Ved byggesøknad skal det leveres fotomontasje eller tverrsnitt og langsnitt som viser byggenes plassering i terrenget. Ny bygningsmasse skal tilpasses terrenget.

Byggesøknad skal inneholde samlet situasjons/utomhusplan med tomtegrenser for hvert av delfeltene som viser terrengkoter, grunnmurskoter, veger og evt. skjæringer/fyllinger.

§2-3. Utforming

Estetiske retningslinjer for Melhus kommune skal følges.

Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

§2-4. Parkering

For rekkehus/kjedet boligbebyggelse/frittliggende eneboliger skal det opparbeides minimum 2 p-plasser pr. enhet i direkte tilknytning til boligene (derav minimum 1 som garasje/carport plass).

Ved evt. utleieenheter skal det opparbeides 1 ekstra p-plass/enhet på egen tomt.

For leiligheter med bruksareal over 60 m² skal det etableres minimum 2 plasser per enhet på felles parkeringsareal (derav minimum 1 som garasje/carport plass). For leiligheter med bruksareal inntil 60 m² skal det etableres minimum 1 p-plass (som garasje/carport plass) på felles parkeringsareal.

I f_P2 skal det opparbeides minimum 0,25 gjestep-plass per enhet i B1 og B3-B8.

For detaljhandel skal det etableres 2 p-plasser pr. 100 m² brutto gulvareal.

For barnehage skal det etableres 0,4 p-plasser pr. barn.

§2-5. Tekniske anlegg/ Ubebygget areal

Det er krav om VA-plan som viser hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal håndteres i planområdet.

Ny bebyggelse skal tilknyttes eksisterende overordnet vann- og avløpsanlegg i området.

Tekniske traseer skal, hvor det er gjennomførbart, følge vegtraseer. Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

Opprinnelig terrengform i området skal så langt som mulig bevares.

Grøfter for tekniske anlegg, skjæringer/fyllinger og annet areal som blir berørt, skal pusses til.

Eksisterende telekabler skal ivaretas ved enhver utbygging.

Eksisterende høyspentlinje (luftspenn) innenfor planområdet skal legges i bakken.

§2-6. Støy

Minst halvparten av oppholdsrommene i hver ny boenhet og alle soverom skal ha vindu i fasade med støybelastning $L_{den} = 55$ dBA eller lavere. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige 70 dB.

Lekeplasser (f_{L1} og f_{L2}) og uteoppholdsareal skal ha støynivå mindre enn $L_{den} = 55$ dBA. Støyskjerm kan oppføres i B4 og B6 i inntil 2 meters høyde mot Hølondvegen. Støyskjerm kan plasseres i eiendomsgrense.

§3. Reguleringsformål

§3-1. Frittliggende boligbebyggelse (B1)

Bebyggelsen i B1 skal oppføres som frittliggende eneboliger med maksimal gesimshøyde 6,5 m og maksimal mønehøyde (øvre gesims ved bruk av pulttak) 8,5 m.

Tillatt bebygd areal:

B1: % -BYA = maks. 35 %.

Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak eller saltak, og takvinkel skal være mellom 0 - 40°.

Det tillates 3 hovedenheter innenfor B1 (evt. utleieenh. ikke medregnet).

§3-2. Konsentrert boligbebyggelse (B2-B8)

Bebyggelsen i B2-B8 kan oppføres som kjedet eneboligbebyggelse, evt. leilighetsbygg, med maksimal gesimshøyde 6,5 m og maksimal mønehøyde (øvre gesims ved bruk av pulttak) 8,5 m.

Tillatt bebygd areal:

B2: % -BYA = maks. 40 %.

B3: % -BYA = maks. 40 %.

B4: % -BYA = maks. 45 %.

B5: % -BYA = maks. 40 %.

B6: % -BYA = maks. 45 %.

B7: % -BYA = maks. 50 %.

B8: % -BYA = maks. 45 %.

Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak eller saltak, og takvinkel skal være mellom 0 - 40°.

Innenfor hvert delområde skal det utbygges følgende antall hovedenheter (evt. utleieenh. Ikke medregnet):

B2: 4 enheter

B3: 8 enheter

B4: 4 enheter

B5: 4 enheter
B6: 8 enheter
B7: 3 enheter
B8: 3 enheter

Garasjeanlegg i B2 kan plasseres utenfor byggegrense mot veg så fremt dette ikke er til hinder for sikt eller snølagring.

Byggegrense mot Fylkesveg kan ikke overskrides uten godkjenning fra Statens vegvesen.

§3-3. Boligbebyggelse (B10)

I B10 kan det oppføres boligbebyggelse med maksimal gesimshøyde 6,5 m og maksimal mønehøyde (øvre gesims ved bruk av pulttak) 8,5 m.

Tillatt bebygd areal:

B10: % -BYA = maks. 30 %.

Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak eller saltak, og takvinkel skal være mellom 0 - 40°.

§3-4. Barnehage (B9)

Området er avsatt til barnehage med tilhørende anlegg.

Tillatt bebygd areal % -BYA = maks. 20 %.

Maks. gesimshøyde er 6,0 m og maks. mønehøyde er 8,5 m. Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak eller saltak, og takvinkel skal være mellom 0 - 40°.

Prinsippene om UU/tilgjengelighet skal ivaretas ved utforming av utearealer og det enkelte byggetiltak.

§3-5. Næringsbebyggelse (N)

I området benevnt N kan det oppføres næringsbebyggelse med maksimal gesimshøyde 7,0 m og maksimal mønehøyde (øvre gesims ved bruk av pulttak) 9,0 m.

Tillatt bebygd areal: % -BYA = maks. 45 %.

Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak eller saltak, og takvinkel skal være mellom 0 - 40°.

§3-6. Renovasjonsanlegg (f_R)

Området kan benyttes til felles renovasjon, etablering av trafo, evt. andre fellestjenester etter behov.

§3-7. Lekeplass (f_L1, f_L2)

F_L1 og f_L2 skal benyttes til felles lek og opphold for beboere av B1-B8, og skal møbleres med sandkasse, lekeutstyr og sittebenker. Det kan foretas terrengbearbeidelse for å gjøre områdene bedre egnet til tiltenkt bruk.

Prinsippene om UU skal ivaretas ved utforming av utearealer og lekeapparater på f_L1 og f_L2. F_L1 skal ha gangadkomst med stigning på maksimum 1:20. F_L2 skal ha gangadkomst med stigning på maksimum 1:10. F_L2 skal sikres mot skråning ved oppføring av gjerde.

Det skal etableres 3 m fri gangadkomst over f_L1 fra felles parkering f_P1 til boliger i B3 og B4.

§3-8. Bolig/forretning (B/F)

Området er avsatt til bolig/forretning med tilhørende uteareal/parkering.

Tillatt bebygd areal % -BYA = maks. 45 %.

Maks. gesimshøyde er 6,5 m og maks mønehøyde er 9,0 m. Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak ellersaltak, og takvinkel skal være mellom 0 - 40°.

§3-9. Kjøreveg (o_KV1, f_KV2-f_KV4)

Jåravegen (FV 692) er benevnt o_KV1 og regulert inn fra senterlinje med kjørefeltbredde 3,0 m.

F_KV2 er hovedadkomstvegen i feltet og er regulert med vegbredde 4,5 m + 1,5 m annen veggrunn på hver side.

F_KV3 og F_KV4 er regulert med vegbredde 4,5 m + 1,5 m annen veggrunn på hver side.

F_KV2-f_KV4 skal ikke ha større stigningsgrad enn 1:20.

§3-10. Gangveg/gangareal

Gangveger skal opparbeides som vist på plankart i bredde 2,5-3,0 m. Det skal være fast og sklisikkert dekke og visuell og taktil avgrensning.

§3-11. Annen veggrunn – teknisk anlegg

Annen veggrunn kan benyttes til skjæring/fylling, støyskjermingstiltak, teknisk infrastruktur, m.m.

§3-12. Parkeringsplasser (f_P1-f_P3)

F_P1 skal være felles for beboere i B3 og B4, og det er avsatt 1 garasje/carport plass per boenhet.

F_P2 skal benyttes til gjesteparkering for beboere i B1 og B3-B8.

F_P3 skal være felles for B3, B4, B5 og B6. Garasjene/carportene i f_P3 er felles for B5 og B6, og det er avsatt 1 garasje/carport plass per boenhet.

Boliger i B1 kan ha adkomstrett over f_P1.

Byggegrensen for garasjeanlegg ligger i formålsgrensen til f_P1 og f_P3.

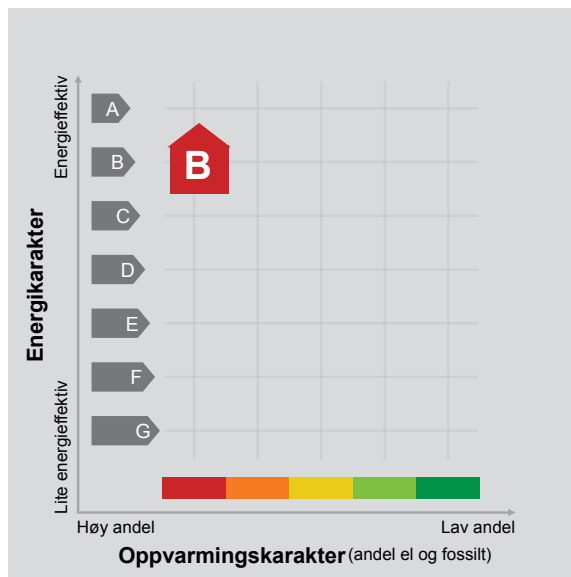
§3-13. Frisiktsoner

Avkjørsel fra området til o_KV1 (Jåravegen) skal ha en frisiktsone på 6 x 52 m. Innenfor frisiktsonen skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene.

ENERGIATTEST



Adresse	Botnhåggån 25
Postnummer	7212
Sted	KORSVEGEN
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	164
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300463568
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-113526
Dato	01.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2016
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 76
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 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: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Botnhåggån 25

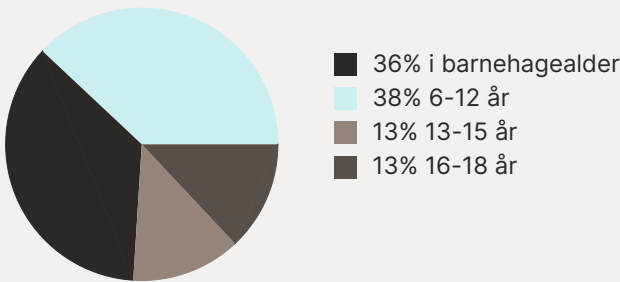
Offentlig transport

🚶 Korsvegen	2 min 🚶
Linje 504	0.1 km
🚶 Kvål stasjon	19 min 🚶
Linje R60, R70	20.4 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 1 min 🚶

Skoler

Eid skole (1-10 kl.)	16 min 🚶
157 elever, 11 klasser	1.3 km
Øya videregående skole	19 min 🚶
160 elever	20.7 km
Melhus videregående skole	23 min 🚶
560 elever	20.7 km

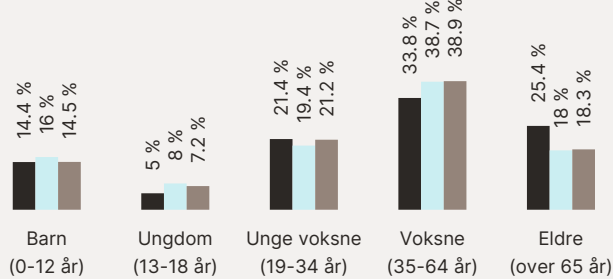
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Gaustad	403	233
Kommune: Melhus	17 123	7 555
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

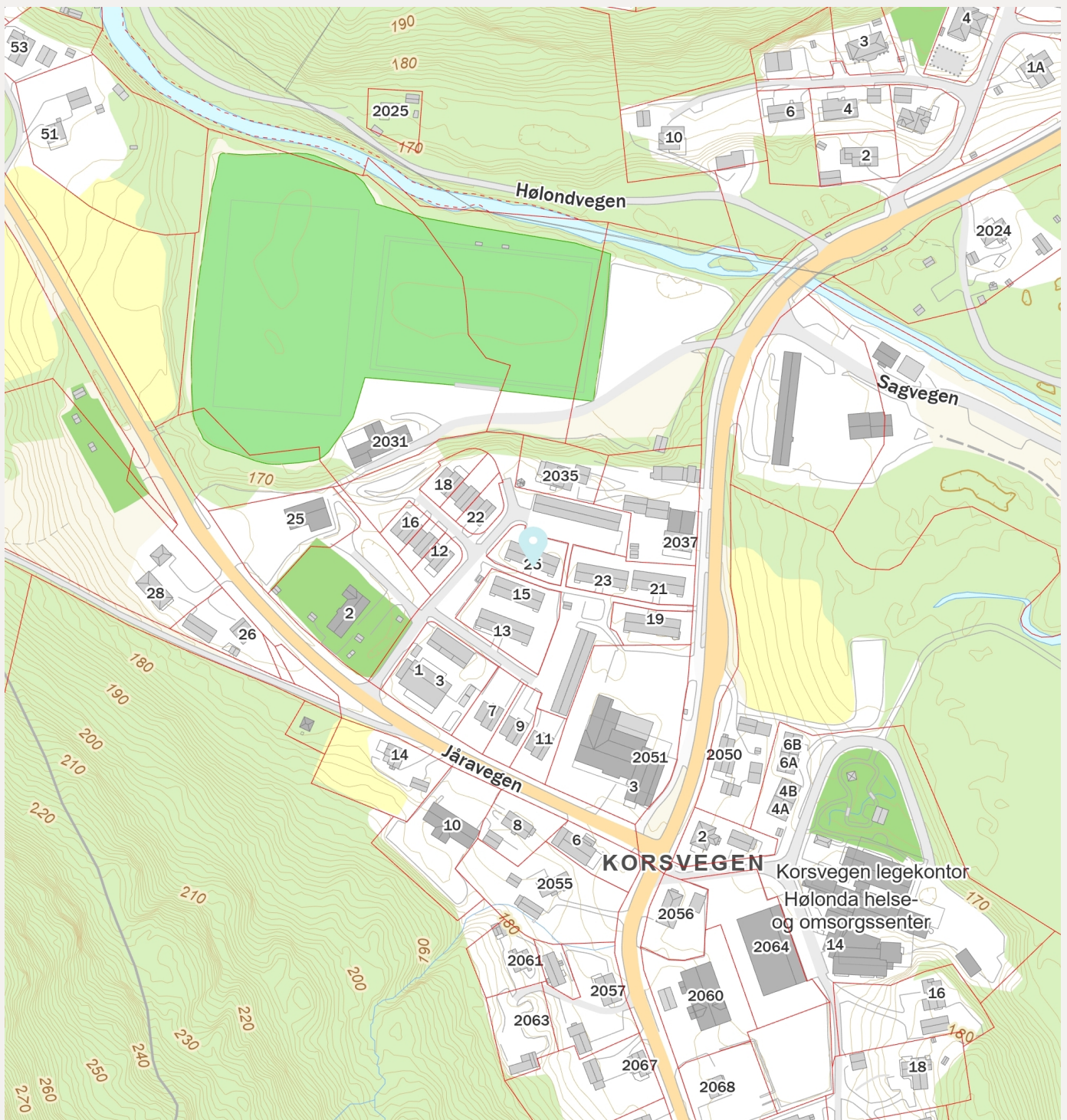
Eid barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
46 barn	1.4 km
Gåsbakken barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
34 barn	11 km

Dagligvare

Coop Prix Korsvegen	2 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km

Sport

⚽ Korsvegen idrettsplass	4 min 🚶
Fotball	0.4 km
⚽ Eid skole	15 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.3 km
🏊 Max-gym Buvika	20 min 🚶
🏊 Impuls Treningssenter Melhus	24 min 🚶



Botnhåggån 25

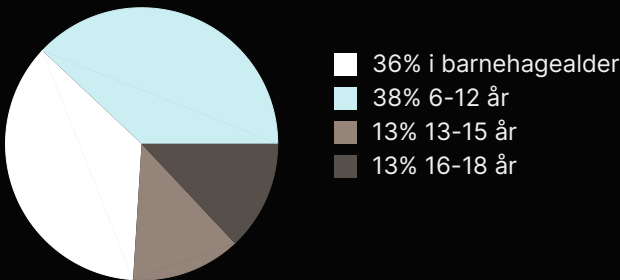
Offentlig transport

🚌 Korsvegen Linje 504	2 min 🚶 0.1 km
🚆 Kvål stasjon Linje R60, R70	19 min 🚶 20.4 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 1 min 🚶

Skoler

Eid skole (1-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Øya videregående skole 160 elever	19 min 🚶 20.7 km
Melhus videregående skole 560 elever	23 min 🚶 20.7 km

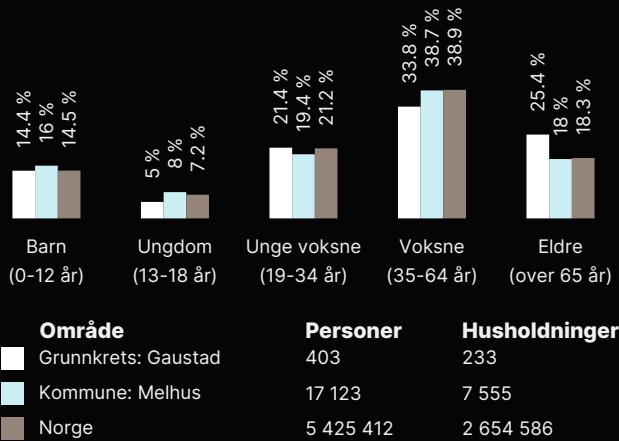
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Eid barnehage (1-5 år) 46 barn	17 min 🚶 1.4 km
Gåsbakken barnehage (1-5 år) 34 barn	9 min 🚶 11 km

Dagligvare

Coop Prix Korsvegen Post i butikk, PostNord	2 min 🚶 0.2 km
--	-------------------

Sport

⚽ Korsvegen idrettsplass Fotball	4 min 🚶 0.4 km
⚽ Eid skole Aktivitetshall, ballspill	15 min 🚶 1.3 km
🏊 Max-gym Buvika	20 min 🚶
🏊 Impuls Treningssenter Melhus	24 min 🚶



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 2025