

Sandmarkvegen 3

Nabolaget Solbakken - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Smeplassen	4 min
Linje 70, 86, 116, 430	0.4 km
Hommelvik stasjon	16 min
Linje R60, R70, R71	1.4 km
Trondheim Værnes	10 min
Trondheim S	24 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	25.4 km

Skoler

Hommelvik skole (1-7 kl.)	9 min
342 elever, 21 klasser	0.8 km
Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
324 elever, 24 klasser	1.3 km
Ole Vig videregående skole	14 min
82 klasser	11.5 km
Malvik videregående skole	14 min
400 elever	14.3 km

«Nærhet til sjø og natur, barnevennlig og gode kollektivtilbud inn til by.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

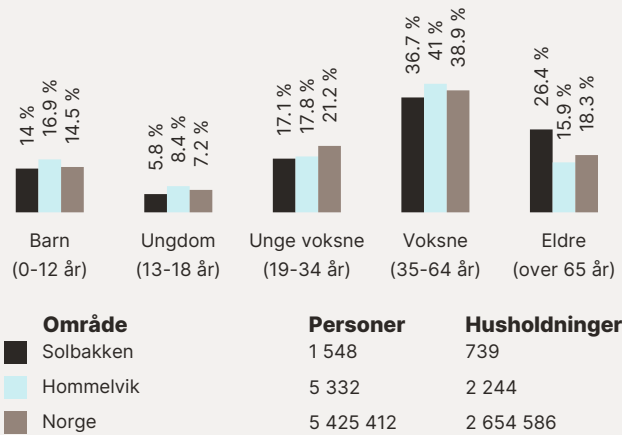


Kvalitet på skolene
Bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Korntrøberget barnehage (1-5 år)	4 min
45 barn	0.4 km
Sandfjæra barnehage (1-5 år)	11 min
100 barn	1 km
Espira Muruvik barnehage (0-5 år)	5 min
55 barn	2.8 km

Dagligvare

Kiwi Hommelvik	6 min
PostNord	0.5 km
Rema 1000 Hommelvik	7 min
PostNord	0.6 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

- 

Øya idrettsanlegg

Fotball, friidrett

12 min



1.1 km
- 

Hommelvik u.skole - gymsal

Aktivitetshall

16 min



1.3 km
- 

Fitnesspoint Hommelvik

11 min

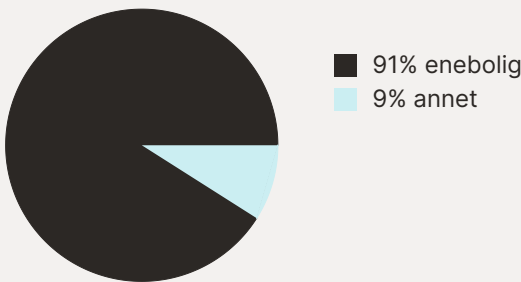

- 

Push Treningssenter Sveberg

7 min



Boligmasse



«Store tomter, skog, nydelig natur.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

Malvik senter

7 min

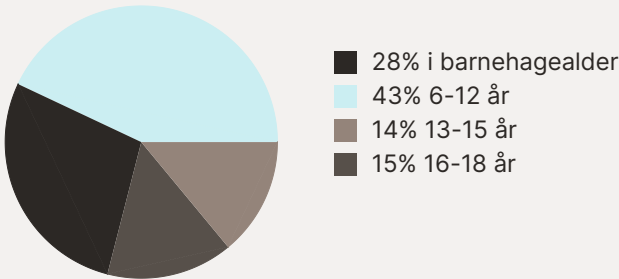

- 

Boots apotek Malvik senter

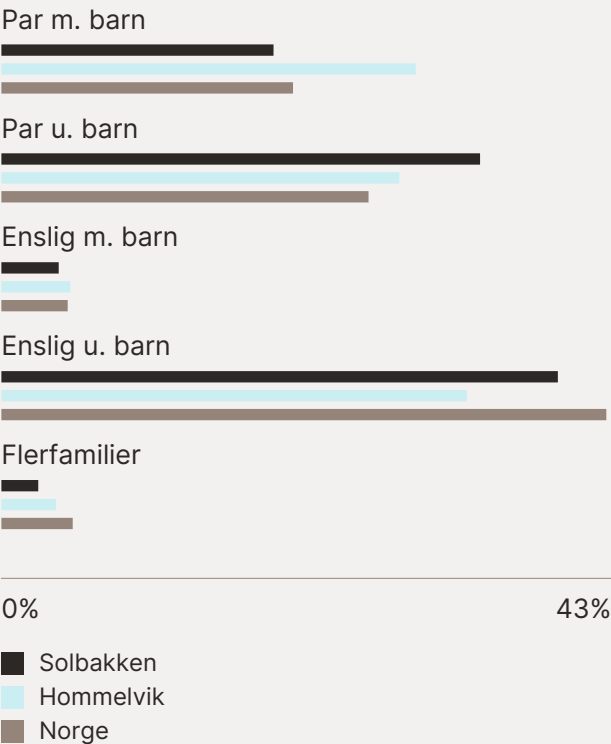
7 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

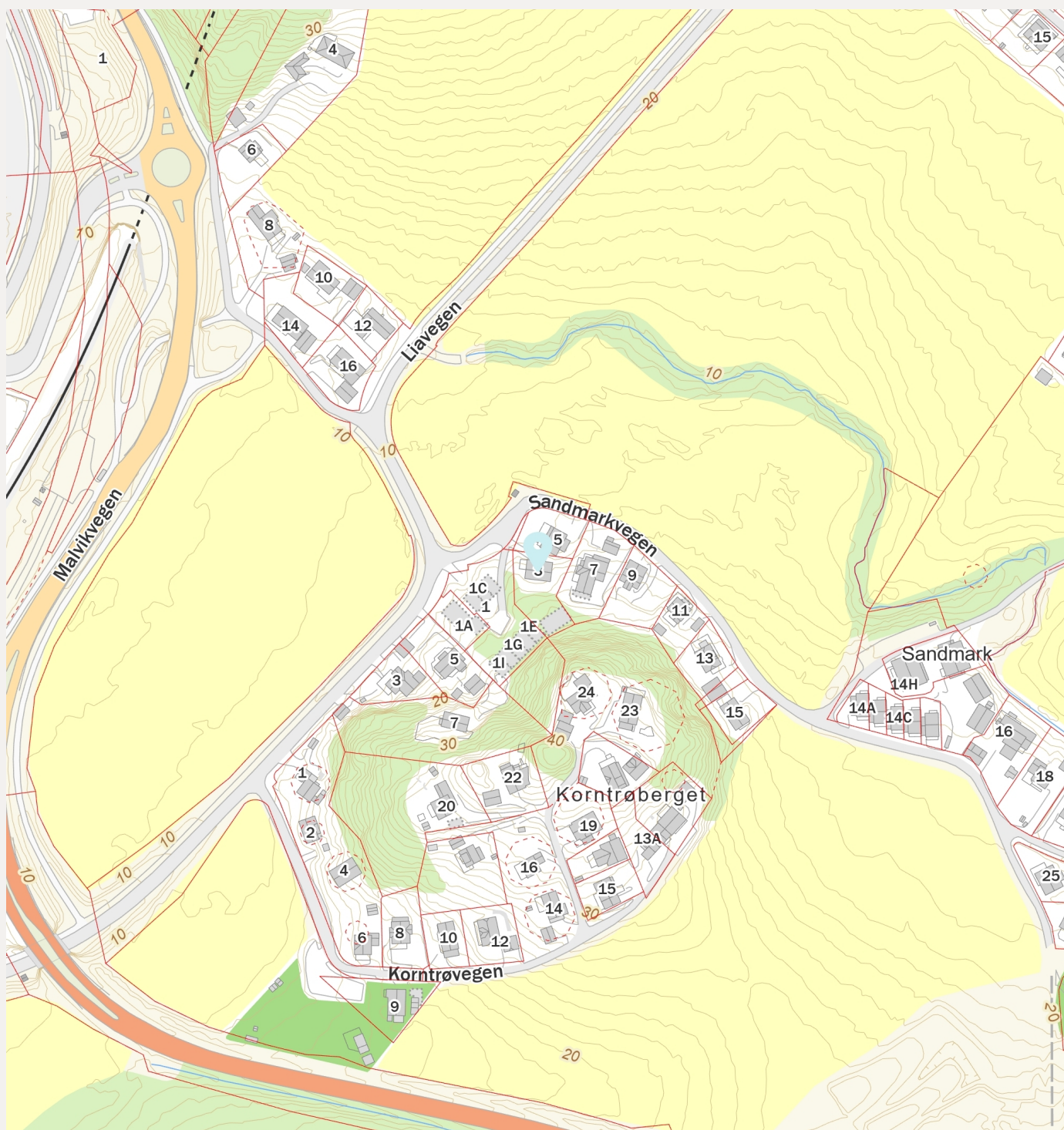
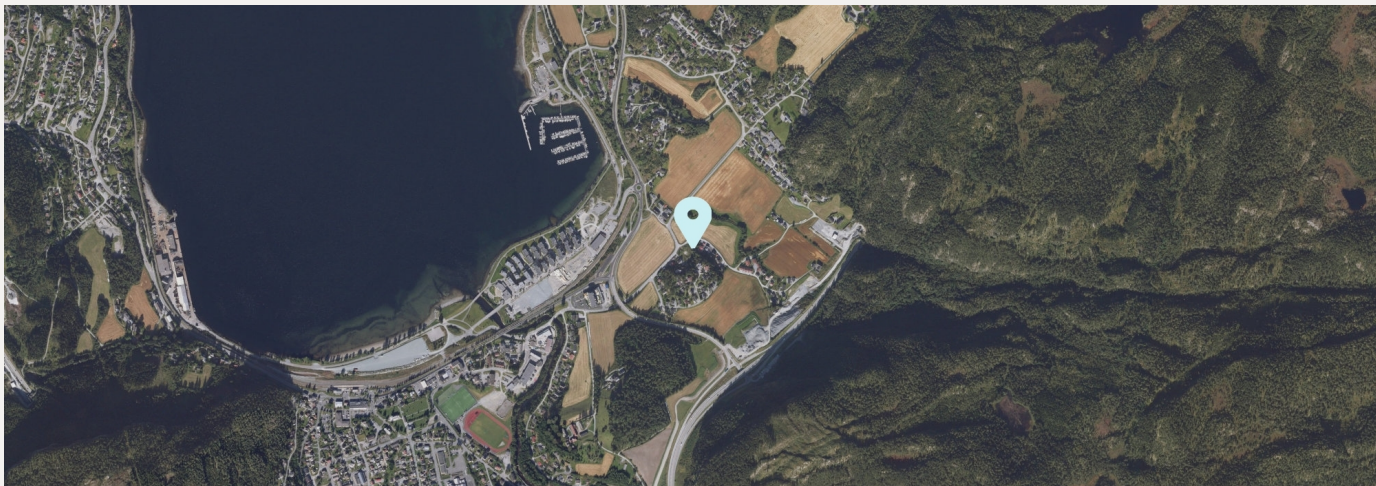


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.

1250147

Selger 1 navn

Trine Fredsdatter Lerfald

Gateadresse

Sandmarkvegen 3

Poststed

HOMMELVIK

Postnr

7550

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Elbjørg Olsen

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250147

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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
Trine Fredsdatter Lerfald	e95c3aea21aa491a7c967 d4e9c057c0bbd55321e	08.06.2025 18:32:01 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>



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Sandmarkvegen 3

7550 HOMMELVIK

5031/57/0/1/0/0

Rapportdato

11.06.2025

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

SANDMARKVEGEN 3 - 5031/57/0/1/0/0

Befaring utført den 04.06.2025 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsøsvea Takst

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no

Takstmann og tømrersvenn med over 10-års erfaring.





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.

SANDMARKVEGEN 3 - 5031/57/0/1/0/0



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 takteking 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.

SANDMARKVEGEN 3 - 5031/57/0/1/0/0



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: Sandmarkvegen 3 , 7550, HOMMELVIK

Matrikkel: 5031/57/0/1/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

Tomt: 875.30 m²

Type tomt: BESTÅENDE FESTEGRUNN

Hjemmelshaver(e): Arvid Eriksen, Elbjørg Olsen, Helle Storvik

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med sokkel oppført i trekonstruksjon over støpt grunnmur. Stående kledning av trepanel, saltak teknet med profilerte stålprofiler. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Ny takteking i ca. 2010, utført i egen regi.

Øvrig informasjon om oppdraget



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 begrensninger som rekkverk ol.

1. Etasje

Primærrom 86 m ²	Sekundærrom 38 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 89 m ²	BTA 97 m ²
Beskrivelse primærrom Stue, kjøkken, bad, gang og 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	

Sokkel

Primærrom 19 m ²	Sekundærrom 60 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 79 m ²	BTA 87 m ²
Beskrivelse primærrom Entrè, gang/trapperom, WC og soverom.		Beskrivelse sekundærrom Garasje og 3 boder.	

Totalt areal

Primærrom 105 m ²	Sekundærrom 98 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 168 m ²	BTA 184 m ²
--	---	--	----------------------------------

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

SANDMARKVEGEN 3 - 5031/57/0/1/0/0

1. Etasje			
BRA-i 89 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 41 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken, bad, gang, 2 soverom og bod.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong, veranda og terrasse.

Sokkel			
BRA-i 79 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, gang/trapperom, WC, soverom, 3 boder og garasje.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Sum areal			
BRA-i 168 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 41 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 168 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.



Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Grunnmur må sees i sammenheng med vurdering av "rom under terreng".

Yttervegger / fasader: Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med koblet glass og 2-lags isolerglass av noe nyere datering fremstår med elde og slitasje. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Ved enkel funksjonstest av ytterdøren og balkongdører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Tilstandgraden settes på bakgrunn av alder og slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Balkong nord: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Verandaen er tekkt med loddede blikkplater, trolig fra byggeår. Tekkingen har oppnådd en alder hvor tettheten på tekkingen er usikker. Skjulte avvik kan foreligge, videre undersøkelser anbefales.

Veranda vest: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Undersiden av konstruksjonen er blendet med plank uten mulighet for inspeksjon. Kontroll av bærende konstruksjon, innfestning mot vegg, søyler og søylepunkt er ikke kontrollerte.

Kaldloft: Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Lufting vurderes å være ivarettatt med luftespalter i raftekaske og lyrer på gavlvegger. Tilstandgraden settes da det ble oppdaget muselort, noe som tyder på tilstedeværelsen av skadedyr. Dette kan forårsake skader på isolasjon og treverk, og utgjør en helsefare. Tiltak for å fjerne musene og hindre fremtidige problemer anbefales.

Taktekking og beslag: Selger informerer om ny taktekking i ca. 2010, det er ukjent for takstmann om taket i sin helhet med tekking og underliggende lekter og undertak er byttet i samme tidsperiode. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen og oppgradering av tekking og underliggende undertak og lekting må påregnes på sikt. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe.

Piper / ildsteder: Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Eldre og utett sotluke registreres. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Etasjeskiller: Ved inspeksjon av stuen registreres en mindre nedbøyning i underliggende drager. Målinger av gulvets høyde viser et avvik på 20 mm over etasjeskilleren. Det er ingen tegn til svekkelse av konstruksjonen, men nedbøyningen i underliggende drager bør holdes under oppsyn. Om nedbøyningen øker må tiltak om forsterkninger vurderes.

Trapp: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Rekkverket skal ha en minimumshøyde på 90cm og åpninger i rekkverk og trapp skal ikke overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Toalettrom: Toalettrommet er fra opprinnelig byggeår med høy bruksslitasje og sprekker på overflater. Rommet anbefales oppgradert.

Øvrige rom: Øvrige rom er besiktiget og vurdert til høy bruksslitasje.

Kjøkken: Det registreres en del slitasje på innredningen. Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: Avløpsrør av støpejern/soil 70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. - Det bemerkes mangelfull ventilering av badet da det kun er etablert naturlig avtrekk. Etablering av mekanisk avtrekk

anbefales. - Det registreres rustdannelse på hoved stoppekranen i underetasjen, tiltak er påregnelig. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

3

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Drenering: Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Manglende toppliste på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten. Videre undersøkelser og strakstiltak for oppgradering av dreneringen er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Rom under terreng må sees i sammenheng med drenering. Tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad: Våtrommet er fra opprinnelig byggeår med høy slitasje på alle overflater, samt svikt i tettesjikt i dusjsone. Videre dusjing direkte på overflatene frarådes, det er uvisst for takstmann skadeomfang på tilstøtende konstruksjoner. Strakstiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU**1**

Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Boligen er et dødsbo som selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Når ble egenerklæringen signert?

-

SANDMARKVEGEN 3 - 5031T/57/0/1/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 24.04.1974

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

Nei



Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Grunnmur må sees i sammenheng med vurdering av "rom under terreng".

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Levetid:

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

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Ja

Kommentar:

Det er synlig grunnmursplast, manglende topplist.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

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

Videre undersøkelser og strakstiltak for oppgradering av dreneringen er påregnelig.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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



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

Er det påforede yttervegger?

Ja

Kommentar:

Dels påforet, mest fritt eksponerte betongvegger.

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Det registreres saltutsalg og avflassing av murpuss på store deler av grunnmuren.

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking på påforet vegg, da det registreres avvik på fritt eksponerte betongoverflater.

Er rommet ventilert?

Ja

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.
Rom under terreng må sees i sammenheng med drenering. Tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning, Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.

I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Levetid:



Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.



Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med koblede og 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Balkongdører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 1987 og 2010.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Vinduer fra byggeår med koblet glass og 2-lags isolerglass av noe nyere datering fremstår med elde og slitasje. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer.

Løpende observasjoner anbefales.

Ved enkel funksjonstest av ytterdøren og balkongdører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.

Tilstandgraden settes på bakgrunn av alder og slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

Levetid:

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

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 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 befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverkshøyden måles til 91cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

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

Verandaen er tekket med loddede blikkplater, trolig fra byggeår. Tekkingen har oppnådd en alder hvor tettheten på tekkingen er usikker. Skjulte avvik kan foreligge, videre undersøkelser anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverkshøyden måles til 85cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

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

Undersiden av konstruksjonen er blendet med plank uten mulighet for inspeksjon. Kontroll av bærende konstruksjon, innfestning mot vegg, søyler og søylepunkt er ikke kontrollerte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Kaldloft

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

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

Ja

Kommentar:

Det registreres spor etter skadedyr.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekaske og lyrer på gavlvegger.

Tilstandgraden settes da det ble oppdaget muselort, noe som tyder på tilstedeværelsen av skadedyr. Dette kan forårsake skader på isolasjon og treverk, og utgjør en helsefare. Tiltak for å fjerne musene og hindre fremtidige problemer anbefales.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om ny taktekking i ca. 2010. Arbeider er utført i egen regi.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Lakkerte stålplater

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Det registreres sprekke-dannelser og misfarging på vindskier, ukjent om det er råteskadd.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Selger informerer om ny taktekking i ca. 2010, det er ukjent for takstmann om taket i sin helhet med tekking og underliggende lekter og undertak er byttet i samme tidsperiode.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen og oppgradering av tekking og underliggende undertak og lekting må påregnes på sikt.

Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe.

Levetid:

ⓘ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.



Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Eldre og utett sotluke registreres.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

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 måles et høydeavvik på 20mm internt på stuen.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ved inspeksjon av stuen registreres en mindre nedbøyning i underliggende drager. Målinger av gulvets høyde viser et avvik på 20 mm over etasjeskilleren.

Det er ingen tegn til svekkelse av konstruksjonen, men nedbøyningen i underliggende drager bør holdes under oppsyn. Om nedbøyningen øker må tiltak om forsterkninger vurderes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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



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

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

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med ikke tilstrekkelig høyde på rekkverk, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

Rekkverket skal ha en minimumshøyde på 90cm og åpninger i rekkverk og trapp skal ikke overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg og rekkverk som tilfredsstiller dagens krav.

Levetid:



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



Totalvurdering

Kommentar:

Våtrommet er fra opprinnelig byggeår med høy slitasje på alle overflater, samt svikt i tettesjikt i dusjsone.

Videres dusjing direkte på overflatene frarådes, det er uvisst for takstmann skadeomfang på tilstøtende konstruksjoner. Strakstiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000



Totalvurdering

Kommentar:

Toalettrommet er fra opprinnelig byggeår med høy bruksslitasje og sprekker på overflater. Rommet anbefales oppgradert.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Øvrige rom er besikket og vurdert til høy brukslitasje.



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 tak.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det registreres en del slitasje på innredningen.

Utover anmerkede forhold og påregnelig brukslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

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

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Avløpsrør av støpejern/soil 70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

- Det bemerkes mangelfull ventilerings av badet da det kun er etablert naturlig avtrekk. Etablering av mekanisk avtrekk anbefales.

- Det registreres rustdannelse på hoved stoppekransen i underetasjen, tiltak er påregnelig.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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:

Skrusikring, Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod i 1.etasje.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det registrere flere automatsikringer i sikringsskapet, samt fast tilkobling av varmtvannsbereder.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Det registreres brennmerker i stikkontakt ved vindu på kjøkken, samt manglende deksel på flere av boligens stikkontakter ved gulv.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

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

Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert i 2019 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

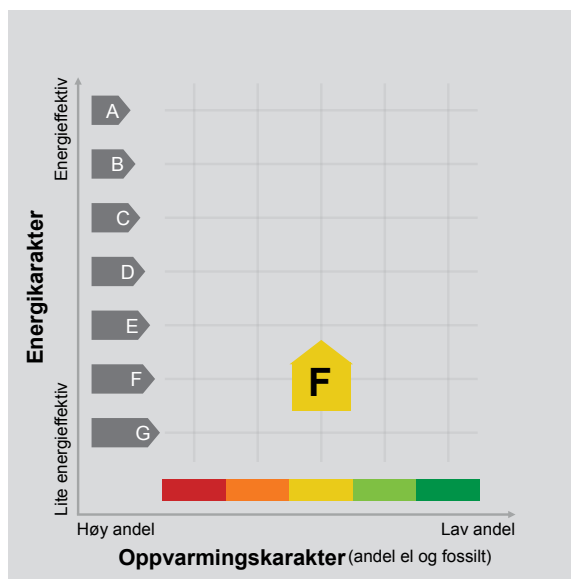
Kommentar:

Da det ikke er fremvist rapport for kontroll av det elektriske anlegget, anbefales en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

ENERGIATTEST



Adresse	Sandmarkvegen 3
Postnummer	7550
Sted	HOMMELVIK
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	57
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	15
Bygningsnummer	184699397
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133510
Dato	11.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 energieffektiverende 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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

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

- Isolering av gulv mot grunn
 - Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	168
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
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 Ved
Ventilasjon	Naturlig 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 utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

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: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5031 - MALVIK
Gårdsnummer: 57
Bruksnummer: 1
Festenummer: 15

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.06.2025 kl. 10:57

Produsert av: Anders Drøyli

Attestert av: Malvik kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn
Bruksnavn: SANDSTUA I
Etableringsdato: 20.06.2003
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 57 / 1 / 15	875,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		251157	SAXEVIK KARI MARIE	H0101	KARLSLYSTVEGEN 27 7550 HOMMELVIK	1 / 1
Fester		230473	ERIKSEN ARVID		BJØRKLIVEGEN 2 7550 HOMMELVIK	1 / 2
Fester		080377	STORVIK HELLE HALSE		BJØRKLIVEGEN 2 7550 HOMMELVIK	1 / 2
Framfester	Død	260450	OLSEN ELBJØRG			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7033266	590685		875,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_nnriap645 01.01.2018 _1
		Omnummerert til:	5031 - 57/1		
		Omnummerert fra:	1663 - 57/1		
		Omnummerert til:	5031 - 57/1/2		
		Omnummerert fra:	1663 - 57/1/2		
		Omnummerert til:	5031 - 57/1/3		
		Omnummerert fra:	1663 - 57/1/3		
		Omnummerert til:	5031 - 57/1/4		
		Omnummerert fra:	1663 - 57/1/4		
		Omnummerert til:	5031 - 57/1/6		
		Omnummerert fra:	1663 - 57/1/6		
		Omnummerert til:	5031 - 57/1/7		
		Omnummerert fra:	1663 - 57/1/7		
		Omnummerert til:	5031 - 57/1/8		
		Omnummerert fra:	1663 - 57/1/8		
		Omnummerert til:	5031 - 57/1/9		
		Omnummerert fra:	1663 - 57/1/9		
		Omnummerert til:	5031 - 57/1/10		
		Omnummerert fra:	1663 - 57/1/10		
		Omnummerert til:	5031 - 57/1/12		
		Omnummerert fra:	1663 - 57/1/12		
		Omnummerert til:	5031 - 57/1/13		
		Omnummerert fra:	1663 - 57/1/13		
		Omnummerert til:	5031 - 57/1/14		
		Omnummerert fra:	1663 - 57/1/14		
		Omnummerert til:	5031 - 57/1/15		
		Omnummerert fra:	1663 - 57/1/15		
Omnummerer matrikkelenhet Omnummerering	20.06.2003	Omnummerert til:	1663 - 57/1/15		
		Omnummerert fra:	1663 - 57/1/8/1		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
Annen referanse					
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	04.02.2016				1663sta 04.02.2016
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1663 - 57/1		0
		Berørt	1663 - 57/1/8		0
		Berørt	1663 - 57/1/15		0
		Berørt	1663 - 57/127		0
		Berørt	1663 - 57/279		0

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Nei
Vegadresse	Sandmarkvegen	1683	3		
			EUREF89 UTM Sone 32		
			7033275	590682	
				Grunnkrets	0304 Solbakken øvre-Lia-Høiby
				Stemmekrets:	4 Hommelvik
				Kirkesokn:	09080502 Hommelvik
				Postnr.område:	7550 HOMMELVIK
				Tettsted:	6683 Hommelvik

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	184 699 397	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	168	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	02.04.1973
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	02.05.1973
	Nord: 7033275 Øst: 590682	Bruksareal totalt:	168	Avløp:		Tatt i bruk:	24.04.1974
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	15				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	88	0	88	0	0	0	0	0
U01	0	80	0	80	0	0	0	15	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1683 Sandmarkvegen 3	H0101	Bolig	168	4	Kjøkken	1	2	57/1/15

Oversiktskart for 57 / 1 / 15

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

7033300

7033250

7033200

N

40m

590600

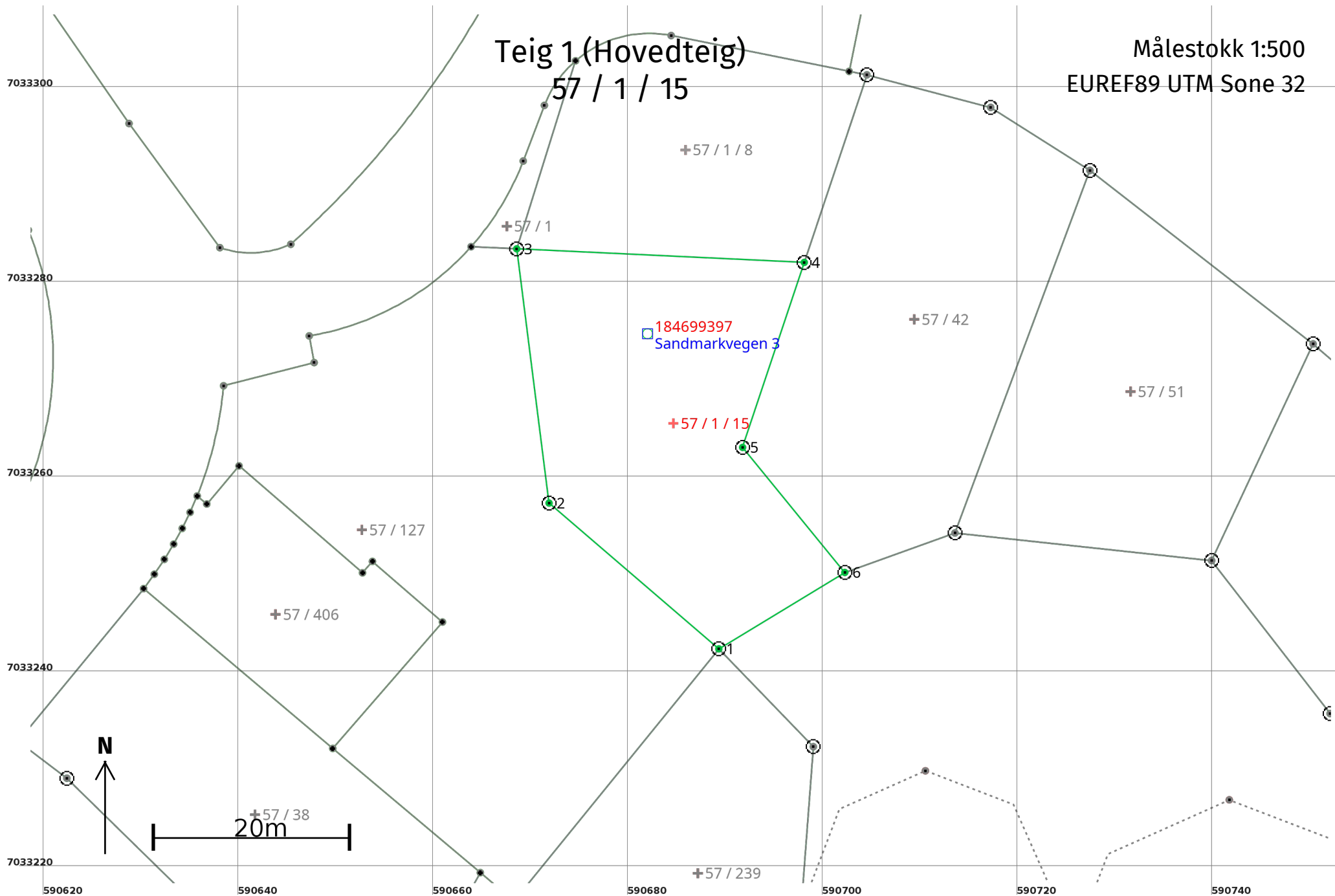
590650

590700

590750

590800

57 / 1 / 15



Areal og koordinater

Areal: 875,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7033266

Øst: 590685

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunktttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7033242,69	590689,33	22,96	Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	11	
2	7033257,65	590671,91	26,29	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	7033283,73	590668,59	29,54	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	7033282,34	590698,10	20,01	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
5	7033263,36	590691,77	16,57	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
6	7033250,53	590702,26	15,12	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	

Situasjonskart for parsell av Sandstua U 57/1
Byggherre Fred Olsen Hommelvik

N
↑

HUS UTSATT
13/6-73 Olg.

st. = 1:1000



Kjellrun Eriksen

SITUASJONSKART

MALVIK KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
7550 HOMMELVIK

over

AREAL Ca. 1000 m² AV BNR. _____

GNR. 0-57 BNR. 1 PARSELL _____ DISTRIKT Korntrøberget, Hvik LOPENR. _____

TOMT "Sandstua" KARTBLAD F-15 SAK NR. _____

Oppm.jnr. _____ VEDTEKTER Alm.

OPPMÅLINGSVESENET		
Oppt.	Tracet	Konfr.
av. <u>0.4.</u>	<u>8/1-73</u>	

Rettledning for anmelderen.

Byggemeldingen må formes på grunnlag av dette kart og nedenstående opplysninger og bestemmelser.

Denne original, og 2 kopier leveres inn til Bygningsrådet sammen med Byggemeldingen.

Bebyggelsen med utbygg og eventuell nødvendig terrassering av tomten må tegnes inn, og alle nødvendige mål skrives på. Før skriftlig tillatelse er gitt av Bygningsrådet, må ikke noe byggearbeid settes i gang — heller ikke gravnings- og sprengningsarbeid.

Bygningsrådet skal i marken påvise bygningens beliggenhet.

Bygningsrådet angir høyden etter at byggherren har satt opp salinger.

For situasjonskart er betalt kr. 40,- den _____

En rår byggherren til å bruke fagfolk: Til planlegging: arkitekt. Til byggearbeid faglærte håndverkere.

Torta ligger i ikke regulert strøk.

Det er ikke oppmålt.

Allerstveg fører til torta.

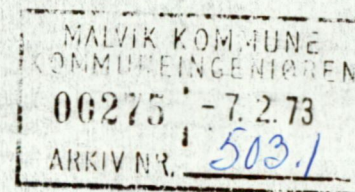
Den får tilknytning fra 6" kloakkkl. som vist på situasjonskartet ved - - - - - og 4" vannl. som vist ved - - - - - ,

For torta gjelder ingen spesielle vedtekter, foruten de alminnelige bestemmelsene i bygningsslov.

Hommelvik den 8/I-73

Ole Aarsand.

Ole Aarsand



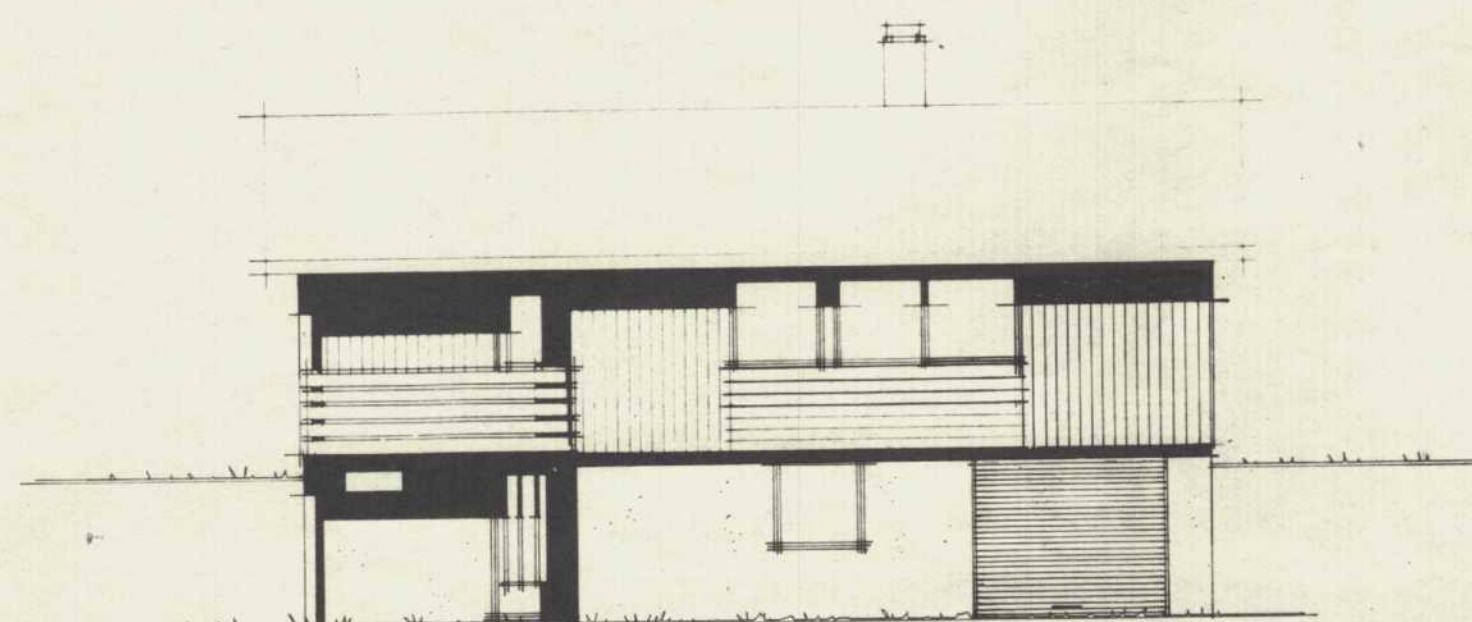
Reguleringsbeskrivelse:

Området er tenkt som en del av et større felt. Tomtene er gjort små for å oppnå en høy utnyttelse. I dette tilfellet 0.20. Tomtestørrelsen er her svært liten ca. 128 m². Garasje/parkering skjer langs med boligområdets samleveg, mens boligområdet gjenomskjæres av 3 - 3,5 m brede kjørbare gangveger. Disse skal kun trafikeres av fotgjenger, syklist og nødtrafikk. Det er og lagt opp til en lekeplass mitt i området.

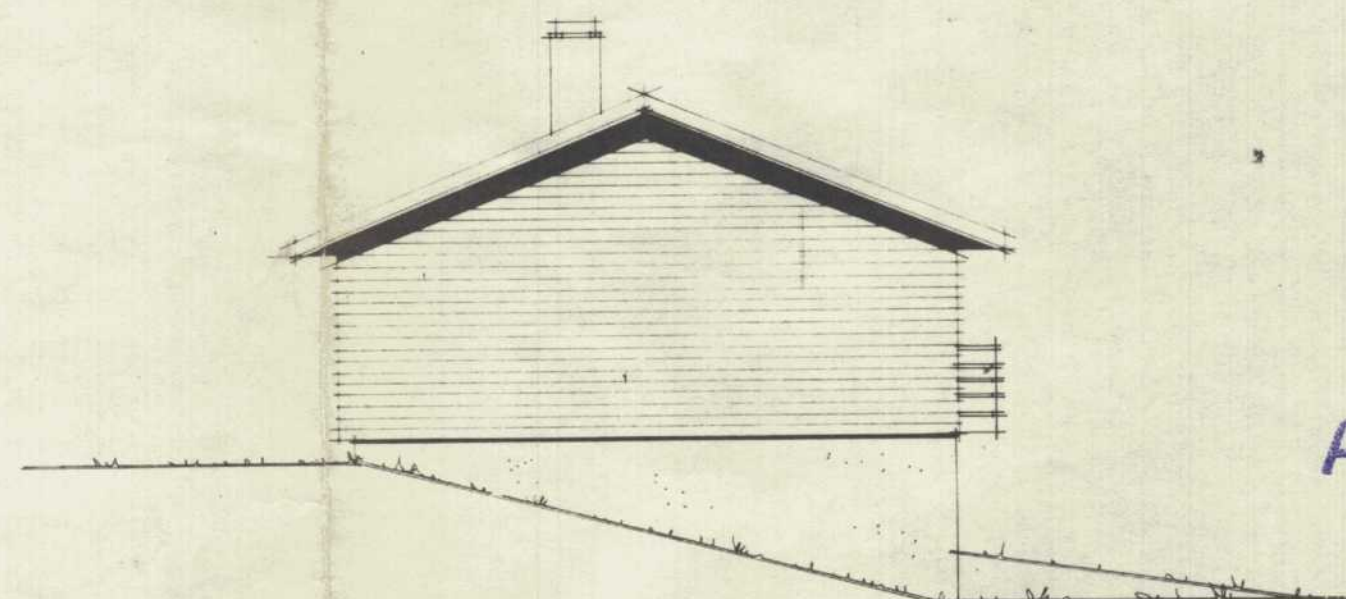
Orientering:

Huset er best orientert med inngang mot sør-vest i hvis der settes vinduer inn i stuens bakvegg, kan huset og orienteres med inngangen mot nord eller øst.

ARKIV



FASADE MOT

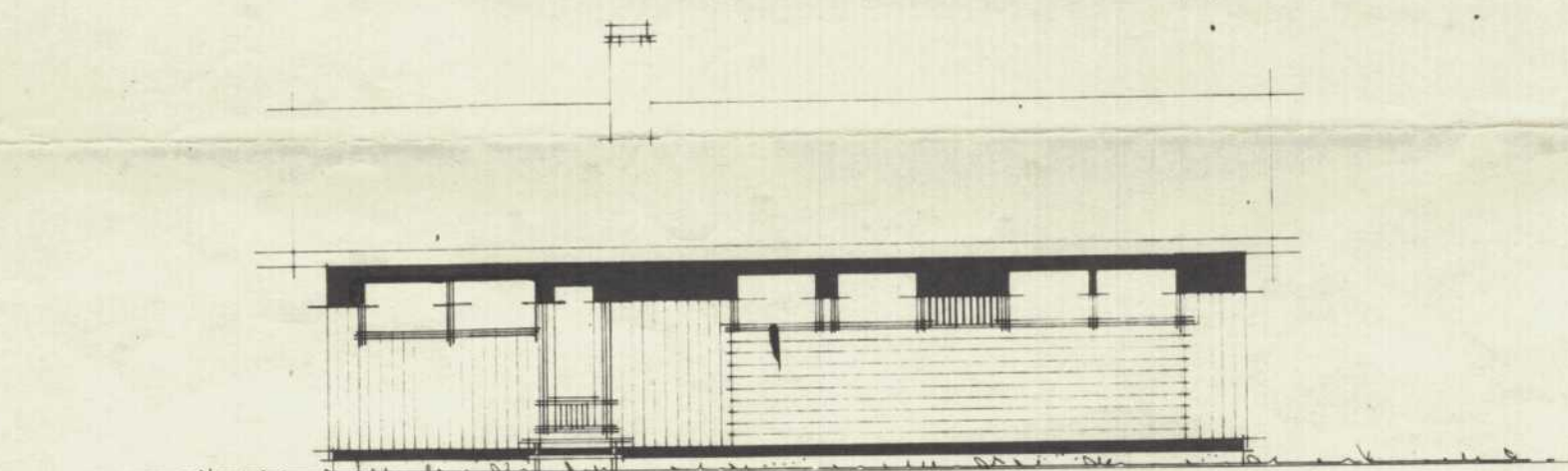


FASADE MOT

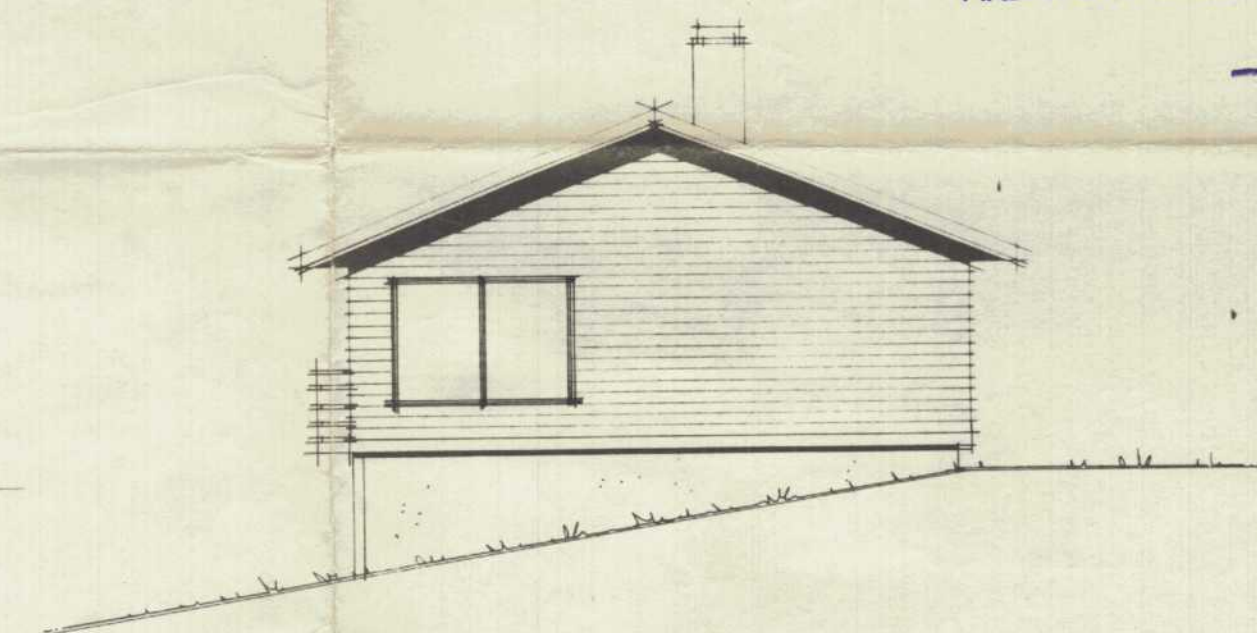
behandlet og godkjent/avslått av Melvik bygningsråd i møte, den 214 1973, sak nr. 62/1973, på de vilkår som er anført i vedheftede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 314 1973

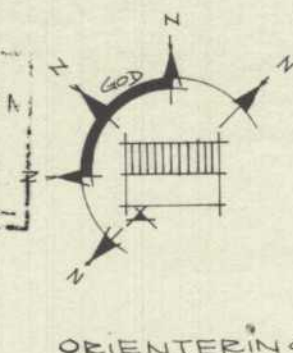
Asbjørn Melvold



FASADE MOT

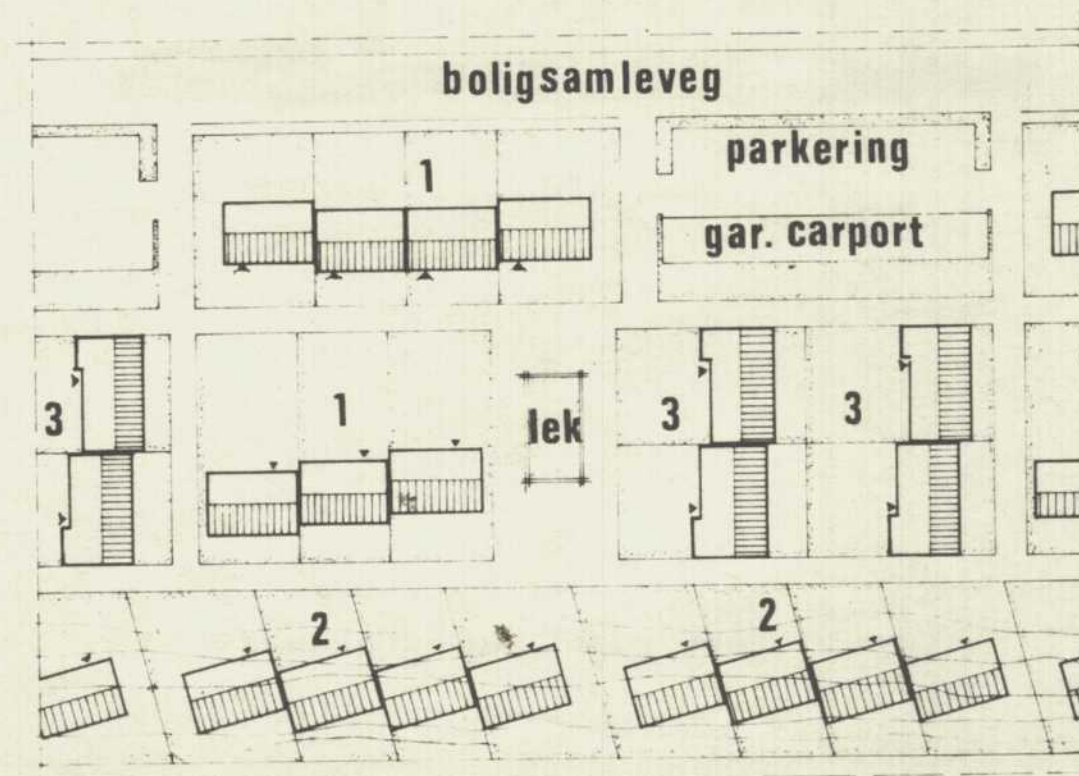


FASADE MOT



ORIENTERING

--- NÅV. TERR.
--- END. TERR.



1 m/kjeller

flatt terreng

2 m/inng. i underetg.

skrått terreng

3 m/boder

flatt terreng

TYPE 78 alt. 2 m/inng.

BYGGERE FRED OLSEN	BYGGERE NR. HOMMELVIK	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	T.V. 25/73 SIGN. DATO
BYGGEPLASS HOMMELVIK		HUSBRANSKENS REG. NR.		FOR TYPETEGNINGER	
TEGN. G. BLOCK WATNE		TEGN. NR. 45084		ERST AV	
AKSJESELSKAP		1/100		25/3-72	

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A/s ikke medvirker i.

Alt 2 er beregnet for skrått terreng, og er en bolig i en etasje med kjeller.

Boligens hovedmål er 8,18 m x 12,08 m, som gir et netto leieareal på 99,32 m². Boligen er planlagt i 30 cm modul.

Den består av kjøkken, bad, WC, 4 soverom med 5 sengeplasser på gulv, samt en stor stue. Stuen er plassert langs den ene gavlveggen og har direkte forbindelse med kjøkken som er plassert i front. Fra forstue som er en sentral kjerne i huset fører det dører til 3 av soverommene samt til bad. Det 4de soverommet er plassert i kjelleretasjen ved siden av husets inngang. Et ekstra WC med vask er plassert ved vindfang.

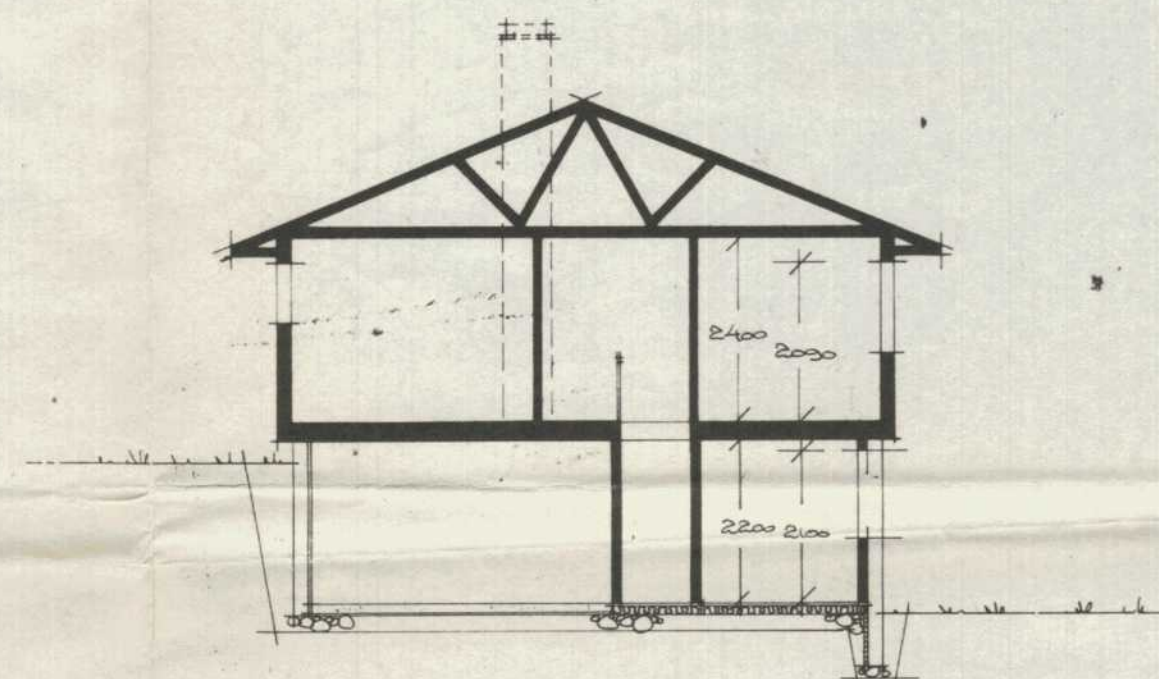
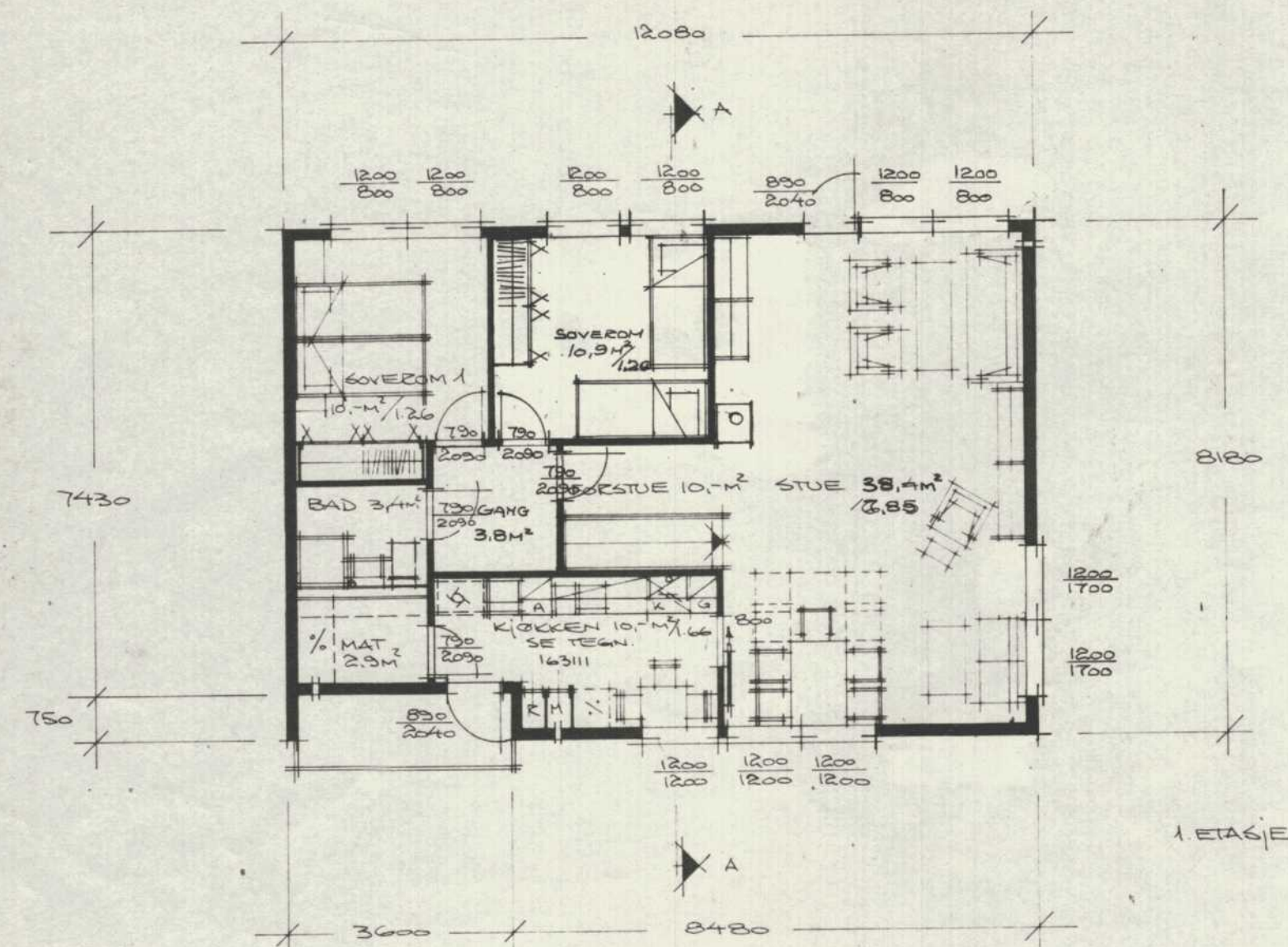
Stuen er gjennomgående slik at det er muligheter for vinduer eller terrasse-dør i begge langsidene alt etter sol og utsiktsforhold. Adkomstrappen er plassert i forstue. Videre er det åpen forbindelse mellom stue og forstue, slik at vi får en stor og luftig romvirkning. På kjøkkenet er det beregnet spise-plass eller arbeidsbenk. Videre er det plass for vaskemaskin og skyllekar. Fra kjøkkenet fører det en dør inn til matbod og en annen ut til en liten lufteveranda, som er plassert rett over inngangen.

Boligen er planlagt med tette gavler, har høytsittende vinduer i soverom og egner seg dermed for sammenkjeding i konsentrert bebyggelse.

Utrekning av leiearealet:

11,70 m x 7,80 m	= 91,26 m ²
÷ inntr. 3,60 m x 0,75 m	= 2,70 m ²
÷ vask 1,50 m x 1,75 m	= 2,62 m ²
	= 85,94 m ²
underetasje	= 13,38 m ²
Netto leieareal	= 99,32 m ²

TYPE 78 alt. 2 ^m /inng.		GR SP. 142249	
BYGGER FRED OLSEN	KJØPER NR.	REV.	ANT.
BYGGEPLASS HOMMELVIK		REVIDERINGEN GJELDER	T.V. SIGN. 25/1-73 DATO
UTSKRANKENS REG. NR.		FOR TYPETEGNINGER	
TEGN. G. BLOCK WATNE	TEGN. NR. 45085	TEGN. NR.	TEGN. NR.
MA. 1/100	MA. 25/3-72	MA. 25/3-72	MA. 25/3-72
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A/S ikke medvirker i.			



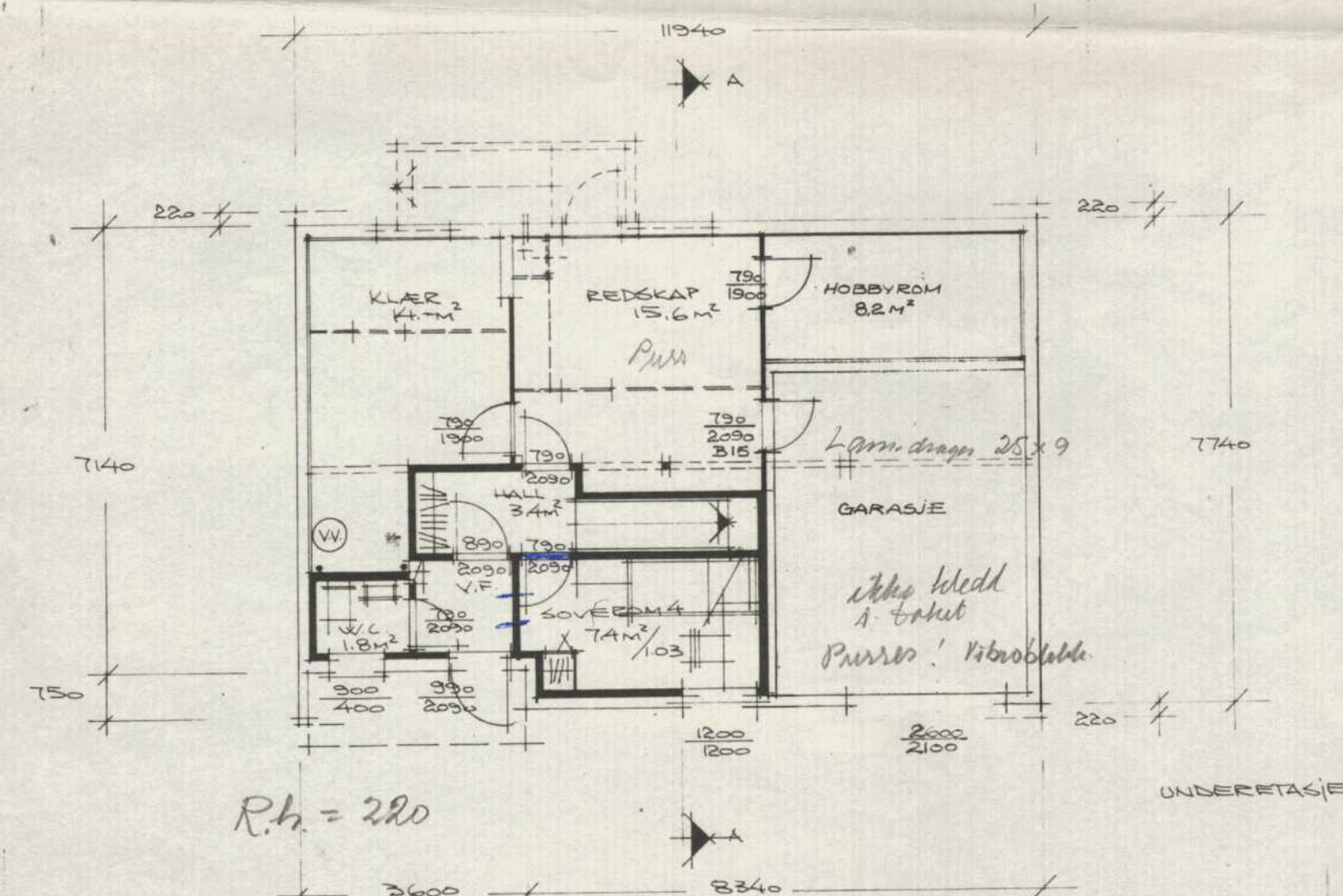
SKITT A-A

ARKIV

Behandlet og godkjent/avstøtt av Malvik bygningsråd i møte, den 21. 1973, sak nr. 62/1973, på de vilkår som er anført i vedhæftede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 31/4 1973

Arvid Melvold



R.h. = 220

FOR RØRPOSTIKK OG STØPING AV G.E.MUR, SE TEGN.

MALVIK KOMMUNE

Bygningssjefen

Herr Fred Åke Olsen,

7550 HOMMELVIK.

Deres ref.:

Vår ref.: 837/74 A 503,1 KC/arp

7550 Hommelvik, den 24. april 1974.
Telefon 075/78303

Bilag

Sak MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det bekreftes med dette at Deres bolighus på bygseltomt av gnr. 57, bnr. 1, med nedenstående mangler, er ferdig og ført opp i samsvar med byggeforskriftene og godkjente tegninger.

Gjenstående arbeider:

1. Innvendig puss av garasje.
2. Tennvernende kledning kl. A 10 i garasje.

Garasje får ikke benyttes til oppstilling av bil før pkt. 2 ovenfor er utført.

Det gjenstående arbeide må være utført innen 31. desember 1974.

Klaus Clausen
ass.ing.

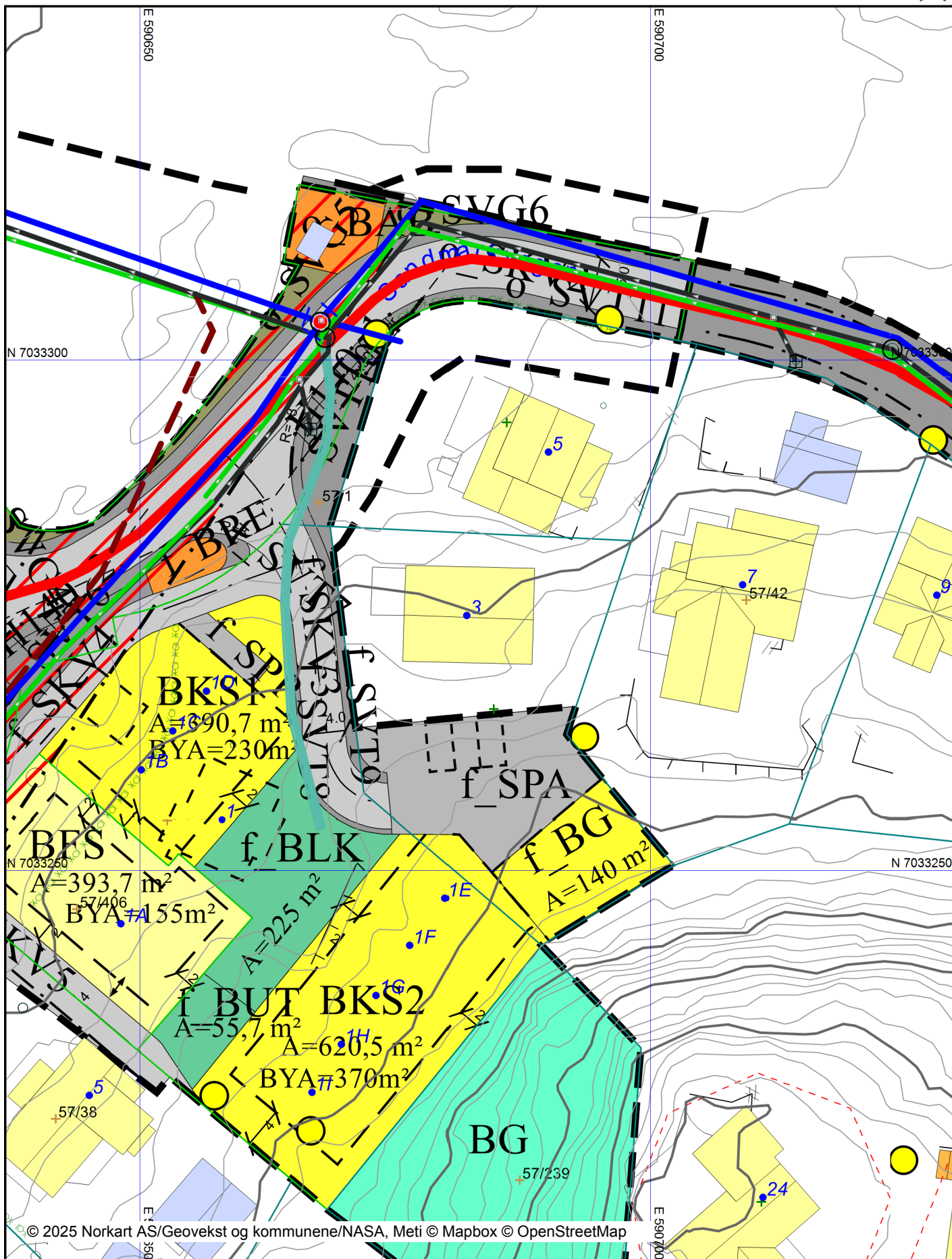


57/1/15

Dato: 04.06.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggsomr.
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Blågrønnstruktur
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsone - Frisikt
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFS Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BKS Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BG Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- BAB Andre typer bebyggelse og anlegg
- BRE Renovasjonsanlegg
- BUT Uteoppholdsareal
- BLK Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV Kjøreveg
- SF Fortau
- SVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SVG Annen veggrunn - grøntareal
- SPA Parkering
- SPP Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- BG Blå/grønnstruktur

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- LL Landbruksformål

§12-6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt
- H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- RpSikringGrense
- RpFareGrense
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Norkart
Dato for basiskart: 28.06.2019
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag:

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000 m
0 25 50m



Detaljregulering
Sandmarkvegen 1

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
201902

Forslagsstiller:
Norgeshus Midt-Norge Eiendom

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato XXX	Revisjon XXX	
Dato XXX	Revisjon XXX	
Dato XXX	Revisjon XXX	

Kommunestyret sitt vedtak		
Ny 2. gang behandling		
Offentlig ettersyn fra til		
2. gangs behandling		
Offentlig ettersyn fra til		
1. gangs behandling		
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		02.07.19
Oppstartsmøte...		14.06.19

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	Norgeshus AS	TEGNNR. 17-0770	DATO 28.03.2019	SIGN. SSA
--------------------------	--------------	-----------------	-----------------	-----------

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato
Date
PLANSJEFFNAVN
Plansjef

Reguleringsbestemmelser

Til detaljreguleringsplan for «Sandmarkvegen 1»

PLANID 201902

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 22.05.2020

Dato for siste revisjon av plankart: 28.03.2020

Planen er vedtatt i Kommunestyret den 02.11.2020 som sak 99/20

§1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger med tilhørende utearealer, lekeplass, adkomst og parkering.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Garasjeanlegg for bolig (BG)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Uteoppholdsareal (BUT)
- Lekeplass (BLK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)

- Kjørveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Parkering (SPA)
- Parkeringsplasser (SPP)

Grønnstruktur (PBL § 12-5. pkt. 3)

- Blå/grønnstruktur (BG)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5. pkt. 5)

- Landbruksformål (LL)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone – friskt (H140)
- Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

§2. AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norgeshus AS, datert 28.03.2020, i målestokk 1:1000.

§3. FELLESBESTEMMELSER

§3.1. Universell utforming

Lekeplass (f_BLK) og felles uteoppholdsareal (f_BUT) skal utformes i henhold til prinsipper om universell utforming, i tråd med byggt teknisk forskrift. Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

§3.2. Vann og avløp

Bebyggelse skal knyttes til offentlig vann og avløpsnett. Overvann skal fordrøyes lokalt og slippes til lokalt ledningsnett. Tiltak for overvann må dimensjoneres med klimapåslag etter gjeldende VA-norm i Malvik kommune.

§3.3. Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442/2016, skal følges for boliger og felles lekeplass og uteoppholdsarealer. Grenser for støyverdier framgår av tabell 3 i T-1442/2016.

§3.4. Radon

Bygg beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen og tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres ved forhøyet konsentrasjon av radon i inneluften. Det gis unntak fra krav om radonsperre dersom det kan dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstille forskriftens krav til radonkonsentrasjon i inneluften. Dokumenterte målinger av radonkonsentrasjonen i bygget skal foreligge senest 1 år etter at brukstillatelse eller ferdigattest er gitt

§3.5. Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende.

§3.6. Byggegrenser

Alle nye bygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Gjerder, lekeapparater samt murer med høyde inntil 1 meter kan plasseres utenfor byggegrensene så lenge de ikke hindrer fri sikt i avkjørsler og langs veibaner.

§3.7. Teknisk infrastruktur

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

§3.8. Situasjonsplan

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan selv om bolig og garasje ikke skal bygges samtidig. Eventuelle støttemurer skal være påtegnet situasjonsplan.

I byggesøknad skal fasadetegninger av hus og garasje være påtegnet eksisterende og fremtidig planert terreng. Tegningene skal være målsatt i horisontal- og vertikalplan. På snittegning skal det angis kotehøyde for ferdig gulv på hovedplan og topp bygning.

§3.9. Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som skal vise uteoppholdsareal, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst, parkering, sykkelparkering og renovasjon.

§3.10. Murer

Forstøtningsmurer kan oppføres i nabogrense/formålsgrenser og skal oppføres i naturstein. Forstøtningsmurer med høyder over 0,5 skal sikres mot fall ved bruk av gjerder eller lignende.

§4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§4.1. Bebyggelse og anlegg

§4.1.1. Fellesbestemmelser

§4.1.1.1 Estetikk

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse, samtidig som den skal gis et moderne og nåtidig formspråk. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse og utomhusanlegg.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

§4.1.1.2 Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal vektlegge god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønstruktur med mer.

Det skal etterstrebases enhetlig utforming og materialbruk for alle bygninger og bygningsdeler (som for eksempel balkong og rekkverk). Tre skal være hovedmateriale. Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse.

§4.1.1.3 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet, der hvor byggegrensen ikke fremgår av kart er den sammenfallende med formålsgrensen. Bygningene kan plasseres med avstand mindre enn 8 meter dersom byggene skilles med branncellebegrensende bygningsdel.

§4.1.1.4 Grad av utnytting og byggehøyder

Område	Maksimum tillatt m ² -BYA	Maks. gesimshøyde	Maks. mønehøyde	Metode for måling
BFS	155 m ²	6,5 meter	8,7 meter	Planert terreng
BKS1	230 m ²	6,6 meter	8,5 meter	Gjennomsnittlig planert terreng
BKS2	370 m ²	3,5 meter	5,5 meter	Gjennomsnittlig planert terreng
F_BG	111 m ²	3,5 meter	4,5 meter	Planert terreng

§4.1.1.5 Takform

Takform skal være saltak eller flatt tak/pulttak. Ved bruk av flatt tak tilsvarer øvre gesims mønehøyde.

§4.1.1.6 Uteoppholdsareal

Minimum uteareal er 50 m² per boenhet, i tillegg kommer felles utearealene benevnt f_BLK og f_BUT. Dette kan opparbeides både som privat og felles uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong, terrasse, takterrasse eller hage.

§4.1.1.7 Parkering

Innenfor planområdet skal det etableres 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet for BKS1 og BKS2. Parkeringsarealet (f_SPA og f_SPP) er felles for BKS1 og BKS2.

Innenfor planområdet skal det legges til rette for 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for BFS.

§4.1.1.8 Sykkelparkering

Krav til sykkelparkering for utbyggingsområder er som følger:

- 55-100 m² BRA = minimum 2 sykkelparkeringsplasser
- Over 100 m² BRA = minimum 3 sykkelparkeringsplasser

§4.1.2. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

§4.1.2.1 Formål

Innenfor formålet kan det etableres småhusbebyggelse i form av enebolig med tilhørende parkering og uteareal.

§4.1.2.2 Garasje/carport

Dobbeltgarasje/carport til enebolig skal plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrensen til 57/38. Garasje/carport skal oppføres sammenbygd med bolighuset og kan nyttes som takterrasse.

§4.1.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS2)

§4.1.3.1 Formål

Innenfor formålet kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedede eneboliger eller rekkehus med tilhørende uteareal.

§4.1.4. Garasjeanlegg (f_BG)

Byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen. Det tillates oppført fem carporter i kjede tilhørende BKS2. Byggegrensene er sammenfallende med formålsgrensene til området. Carportanlegget oppføres med tilknyttede sportsboder og skal tilpasses bebyggelsens form, takform, materialbruk og farge.

§4.1.5. Renovasjon (f_BRE)

Området f_BRE skal benyttes til felles renovasjonsløsning for BKS1, BKS2 og BFS. Renovasjon skal løses med felles bunntømte containere.

§4.1.6. Uteoppholdareal (f_BUT)

Området er felles for BFS, BKS1 og BKS2. f_BUT skal skjermes mot veg ved hjelp av gjerde/hekk eller lignende. Området skal ha universell utforming.

§4.1.7. Lekeplass (f_BLK)

f_BLK er felles for BFS, BKS1 og BKS2 og skal ha universell utforming. Det skal etableres minst én sandkasse, én huske og ett annet lekeapparat, samt 1-2 sittebenker. F_BLK skal skjermes mot veg ved hjelp av gjerde/hekk eller lignende.

§4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§4.2.1. Fellesbestemmelser

Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget.

§4.2.2. Kjøreveg (o_SV)

o_SKV1 og o_SKV2 er offentlige veger og skal beholdes med lik linjeføring som i dag med et fast dekke.

f_SKV3 er adkomstveg til BKS1 og BKS2 og skal opparbeides med en bredde på 4 meter med et fast dekke. F_SKV4 er adkomstveg til BKS1 og skal opparbeidet med en bredde på 3,5 meter med et fast dekke.

SKV5 er en privat veg og er adkomstveg til BFS, gbnr. 57/38 og gbnr. 57/1/14. SKV5 skal opparbeides med lik stigning som dagens forhold og med en min. bredde på 4 meter. Senterlinjen til SKV4 går i eiendomsgrensen mellom gbnr. 57/38 og gbnr. 57/127.

§4.2.3. Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Annen veggrunn – tekniske anlegg kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m. I område SVT10 kan det oppføres postkassestativ. Det kan oppføres ikke-sikthindrende beplantning med maks. høyde på 0,8 meter langs SVT6.

§4.2.4. Annen veggrunn – grøntareal (f_SVG)

Annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m.

§4.2.5. Fortau (o_SF)

o_SF skal beholdes som i dag med fast dekke og med en bredde på 3 meter.

§4.2.6. Parkering

Området er avsatt til manøvreringsareal for parkering og sykkelparkering. Innenfor området f_SPA skal det settes av maksimum tre biloppstillingsplasser. Området skal dimensjoneres slik at en brannbil kan stå oppstilt på området. Parkeringslinjene på f_SPA er veiledende for parkeringsplasser. På f_SPP skal det etableres 1 parkeringsplass felles for BKS1 og BKS2 som kan benyttes av beboere og gjester.

§4.3. **Grønnstruktur**

§4.3.1. Blågrønnstruktur (BG)

Området skal fungere som rekreasjonsareal med eksisterende vegetasjon. Området skal ikke opparbeides.

§4.4. **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

§4.4.1. Landbruksformål (LL)

Området er regulert til landbruksformål, og området skal nyttes til bruk eller tiltak som er i samsvar med formålet.

§5. **HENSYNSSONER**

§5.1. **Sikrings-, støy- og faresoner (§11-8 a)**

§5.1.1. Frisikt (H_140)

Avkjørsel til f_SKV3 skal ha en frisiktsone på 4x30 meter til o_SKV2.

Krysset mellom o_SKV1 og o_SKV2 skal ha en sikt tilsvarende 20x45 meter og 5 meter som vist på plankartet.

I frisiktsonen skal terrenget holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå.

§5.1.2. Høyspenningsanlegg (H 370)

H370 omfatter område for høyspentluftstrekk, med sikringssone 6,5 meter på hver side. Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 skal godkjennes av nettleverandøren.

§6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§6.1. Før igangsettingstillatelse

§6.1.1. Vurdering av grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, og før det tillates bygging i området/tiltak i grunnen skal det foreligge geoteknisk undersøkelse/vurdering på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig.

§6.1.2. Undersøke forurensing i grunnen

Senest sammen med søknad om oppføring av nye boliger skal det sendes inn grunnundersøkelse/rapport. Dersom området er forurenset må det sendes inn tiltaksplan til kommunen for godkjenning.

§6.1.3. Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, driftstider, trafikkssikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal godkjennes av Malvik kommune.

Anleggsarbeider skal utføres i samsvar med tabell 4 og 5 i retningslinjer for støy (T-1442), og luftkvalitetsgrenser angitt i T-1520. Særlig støyende arbeid skal unngås før klokken 07.00 og etter klokken 19.00.

§6.1.4. Vann og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en VA-plan som også viser overvannshåndtering. Denne skal godkjennes av Malvik kommune.

§6.1.5. Situasjonsplan og utomhusplan

Situasjonsplan og utomhusplan skal utarbeides i forbindelse med byggesak og må godkjennes av Malvik kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

§6.1.6. Teknisk infrastruktur

Høyspentledning i luftlinje skal gjøres spenningsløst før igangsettingstillatelse gis. Tensio skal kontaktes for godkjenning av arbeidsmetode for bruk av maskiner som gravemaskin/kranbil/betongbil innenfor en radius på 30 meter fra linjenettet.

§6.2. Før brukstillatelse

§6.2.1. Teknisk infrastruktur

Før brukstillatelse skal teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, elektrisitet m.m.) være etablert.

Utbedring av krysset mellom o_SKV1 (Liavegen) og o_SKV2 (Sandmarkvegen) skal være ferdig før det gis ferdigstillingstillatelse innenfor planområdet. Med utbedring menes at det skal etableres kantstein langs krysset mot o_SVT4.

Høyspentledning i luftlinje skal demonteres og fjernes før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.

§6.2.2. Lekeareal

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal lekeplass og felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Med ferdig opparbeidet menes at området er ryddet, planert og tilsådd, at lekeapparater/utstyr er montert og at krav i bestemmelse Lekeplass (f_BLK) er oppfylt. Eventuelt skal denne være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.