

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal	
Oppdragsnr.	
82250061	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Svein Holte	Grete Røskaft

Gateadresse	
Hesttrøa 1	
Poststed	Postnr
MELHUS	7224

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rens av ventilasjonsanlegg og kanaler

Arbeid utført av

Trønderklima

Filer

[2025619.pdf](#)

[12250 - Feilsøking ettervarme varmepumpe.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[12250 - Feilsoking ettervarme varmepumpe.pdf](#)

Utvendig renhold/impregnering og kontroll av tak blir utført 23/6-2025 av Optimal fasade

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
Svein Holte	4516d43dd4c267d1d2f44	19.06.2025	Signer authenticated by One time code
	99da1d83477136ba880	10:44:26 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Røskaft	8f1491ef2c12551e82e0cad	19.06.2025	Signer authenticated by One time code
	2dde52becb0322187	10:34:13 UTC	

Document reference: 82250061

- 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

Hesttrøa 1

7224 MELHUS

5028/100/0/70/0/0

Rapportdato

07.07.2025

TG 0		3
TG 1		16
TG 2		7
TG 3		0
TG IU		0

HESTTRØA 1 - 5028/100/0/70/0/0

Befaring utført den 29.07.2025 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

HESTTRØA 1 - 5028/100/070/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere 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.

HESTTRØA 1 - 5028/100/0/70/0/0



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: Hesttrøa 1 , 7224, MELHUS

Matrikkel: 5028/100/0/70/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2011 Kilde: Eiendomsverdi.no

Tomt: 738.50 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Grete Røskaft, Svein Holte

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig oppført i 2 etasjer over støpt plate på mark. Yttervegger oppført i vanlig bindingsverk av tre, utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Taket har valmtaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

HESTTRØA 1 - 5028/100/0/70/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

Etasje 1			
BRA-i 194 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 120 m ²
Beskrivelse av BRA-i Hall m/trapp, gang, tv-stue, stue, kjøkken, bad, vaskerom, bod, teknisk rom, soverom og garasje.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.
Etasje 2			
BRA-i 109 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 10 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue m/trapp, omkleddingsrom, bad og tre soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
Sum areal			
BRA-i 303 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 130 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 303 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. 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

HESTTRØA 1 - 5028/100/070/0/0



Oppsummert

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

7

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Balkong: Takterasse som er tekket med asfaltapp/membran og med terrassebord over. Langsgående rekkverk. Rekkverk er lavere enn dagens krav. Utover anmerkede forhold ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal brukslitasje. Normal periodisk vedlikehold må påregnes. TG 2 settes for lavt rekkverk.

Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det bemerkes noe skjevheter på terrasse. Utover anmerkede forhold ble det ikke registrert vesentlige avvik. Normal periodisk vedlikehold må påregnes. TG 2 settes for påviste avvik.

Bad 2 etasje - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Det bemerkes at panelet ikke er lagt iht leggeanvisning fra produsent, det registreres manglende bunnlist i nedre del av plater. Dette er uheldig og kan medføre at fukt trenger inn under panelet ved vannsprut. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

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

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Det bemerkes at panelet ikke er lagt iht leggeanvisning fra produsent, det registreres manglende bunnlist i nedre del av plater. Dette er uheldig og kan medføre at fukt trenger inn under panelet ved vannsprut. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

HESTTRØA 1 - 5028/100/0/70/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

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

Nei

Kommentar:

-

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

-

Når ble egenerklæringen signert?

-

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

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

Etasje 1:

Byggetegninger samsvarer med dagens utforming.

Etasje 2:

Byggetegninger samsvarer med dagens utforming forutom på bad hvor det er etablert et ekstra rom som idag er et kott.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 29.03.2011

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?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Støpt plate på mark. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen. Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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



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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Taknedløp er tilkoblet oppstikk fra grunn.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.

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 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

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:**

Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen vurderes å være i god beskaffenhet. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Levetid:

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

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

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Takvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Balkongdør med 2-lags glass.

Isolert ytterdør

Innvendige dører av tre

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

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

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

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



Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på 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:

90 cm

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Takterasse som er tekket med asfaltapp/membran og med terrassebord over. Langsgående rekkverk. Rekkverk er lavere enn dagens krav. Utover anmerkede forhold ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal brukslitasje. Normal periodisk vedlikehold må påregnes.

TG 2 settes for lavt rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Her 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:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk ble målt til å være ca 90 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det bemerkes noe skjevheter på terrasse. Utover anmerkede forhold ble det ikke registrert vesentlige avvik. Normal periodisk vedlikehold må påregnes.

TG 2 settes for påviste avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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



Gjennomsnittlig levealder impregneret 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:

På taket, Utvendig bakkenivå, Kaldloft

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Store deler av takkonstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det er etablert et kryploft med adkomst via loftluke med stige på stue. Ved visuell kontroll av loft ble det ikke registrert tegn på svikt eller aktive lekkasjer. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himlinger i loftsetasjen. Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.



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 stigeledd? 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:

Taket ble spylet og rengjort i 2025, det ble også impregnert.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, På selve taket

Taktekking:

Takstein

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Det er foretatt en visuell kontroll ifra bakkenivå og opp på taket. Taktekkingen er fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på at gradrenner er spesielt utsatt for skader ved store snømengder/snøsmelting og er ofte årsak til vannlekkasjer. Det ble ikke observert tegn til skader eller avvik utover normal slitasje observeres på befaringen. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av innvendige himlinger.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.

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



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

Type renner/nedløp:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Visuell kontroll ga ingen tegn til funksjonsvikt.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.



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

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Fra byggeåret.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall fram i mot lokalt fall i dusjsone. Totalt ble det målt en høydeforskjell på 18 mm fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk. Dusjsonen er avgrenset med tett gulvlist slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk. Lekkasjesikring er ikke ivare tatt.

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

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

Levetid:

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



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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert et sluk i dusjsonen, samt et under badekar. Begge er av typen plast.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

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

Bilde



Bilde av sluk under badekar.



Bilde av sluk i dusjsone.

HESTTRØA 1 - 5028/100/0/70/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

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

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Det opplyses på befaringen at innebygget sistene har safetybag, slik at det ved en eventuell lekkasje på sistene så vil vann gå direkte i klosset.

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

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

Ja

Kommentar:

Fuktmåling er utført i tilstøtende rom kott bak dusjsone uten å påvise unormale forhold.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ingen konstaterte fuktskader.

HESTTRØA 1 - 5028/100/0/70/0/0

Bilde



Bilde av fuktmåling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Fra byggeåret.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Baderomsplater er ikke lagt iht leggeanvisning.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under minimumskravet som er en høydeforskjell på 25 mm. Totalt ble det målt 11 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk. Dørterskel er hevet å det vurderes at lekkasjesikring er ivarettatt, det forutsettes og forventes at det er etablert fuktsikring i bakkant av terskellist.

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

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

Levetid:

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

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk under dusjkabinett.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

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

Bilde



Bilde av sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

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

Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Det bemerkes at panelet ikke er lagt iht leggeanvisning fra produsent, det registreres manglende bunnlist i nedre del av plater. Dette er uheldig og kan medføre at fukt trenger inn under panelet ved vannsprut.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

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

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

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

Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Dusjsone grenser mot kjøkkeninnredning.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Fra byggeåret.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Baderomsplater er ikke lagt iht leggeanvisning.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under minimumskravet som er en høydeforskjell på 25 mm. Totalt ble det målt 15 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk. Lekkasjesikring vurderes å være ivarettatt da bad med sluk er i tilstøtende rom.

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

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

Levetid:

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



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



Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

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

Bilde



Bilde av sluk

HESTTRØA 1 - 5028/100/0/70/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

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

Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Det bemerkes at panelet ikke er lagt iht leggeanvisning fra produsent, det registreres manglende bunnlist i nedre del av plater. Dette er uheldig og kan medføre at fukt trenger inn under panelet ved vannsprut.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Fordelerskap for tappevannet på vegg med drensør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking da rommet ikke belastes med vann direkte på overflater.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

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



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, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet. Det er etablert adkomst for feier i form av fastmonterte stigetrinn og pipeplattform over tak. Heldekkende pipebeslag. Det er foretatt en visuell kontroll uten at det ble oppdaget funksjonsvikt. Ildsted ble ikke funksjonstestet.

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:

Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Etasjeskiller er trebjelkelag. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Følgende rom ble kontrollert:

Loftstue, soverom og soverom på langs og på tvers, det registreres et måleavvik på 6-7 mm gjennom rommet. Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



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

HESTTRØA 1 - 5028/100/0/70/0/0



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)?

Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i åpen utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



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



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



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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

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

Integreerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Kaffemaskin

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.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

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

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vannbåren varme

Vedovn

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Aggregat er plassert på bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 2011 og rommer 198 liter.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap for vannbåren varme og tappevannet er etablert på vaskerom i 1 etasje. Rørskap er besigtiget uten at det ble påvist funksjonssvikt. Stengekran for tappevannet er etablert på vaskerom.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Type sikringer:

Automatsikring, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det er fremvist samsvarserklæring på ny installasjon datert 2011.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

Øvrig info:

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

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

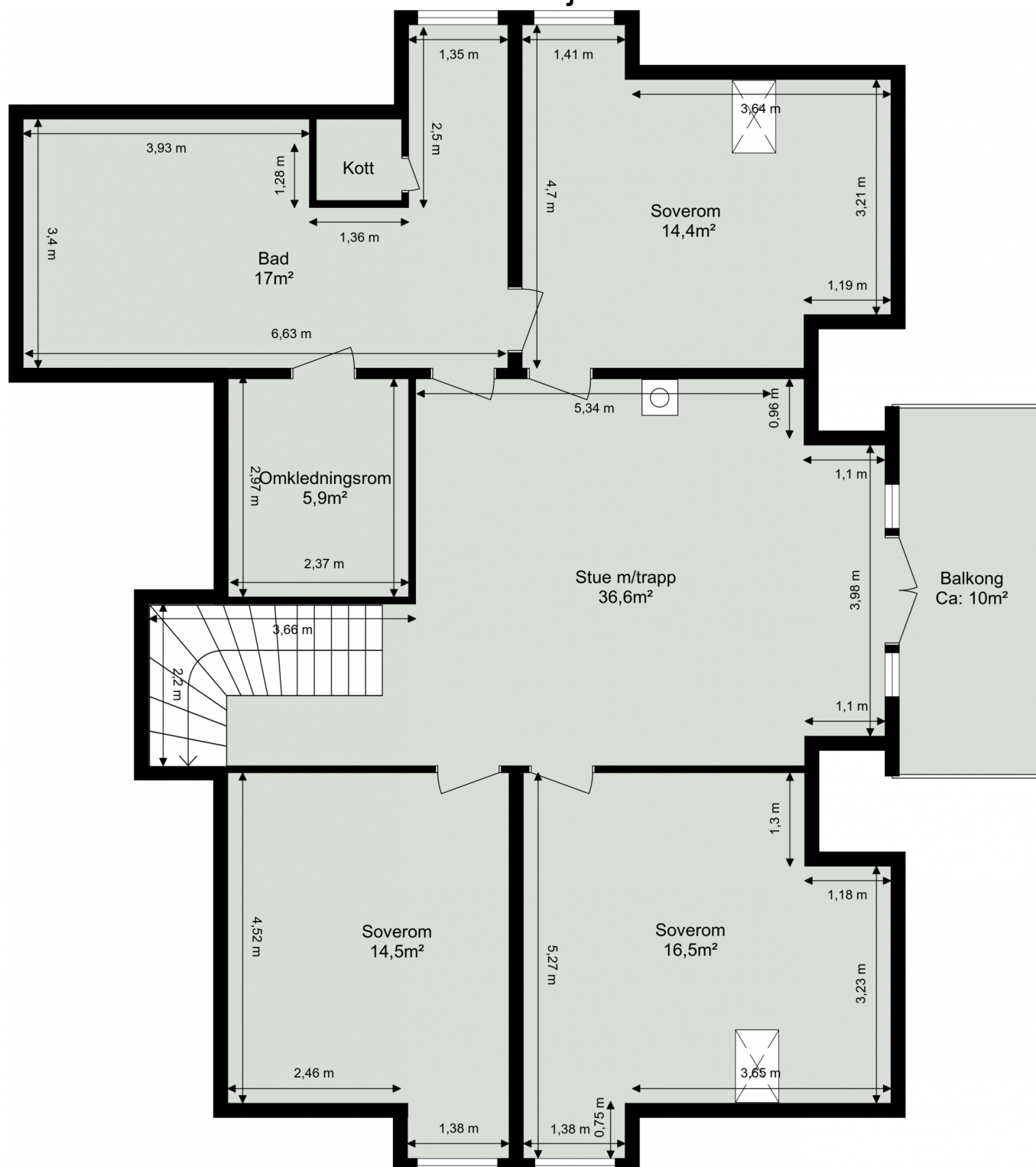
Bilde



Bilde av sikringskap

Hesttrøa 1

2. Etasje



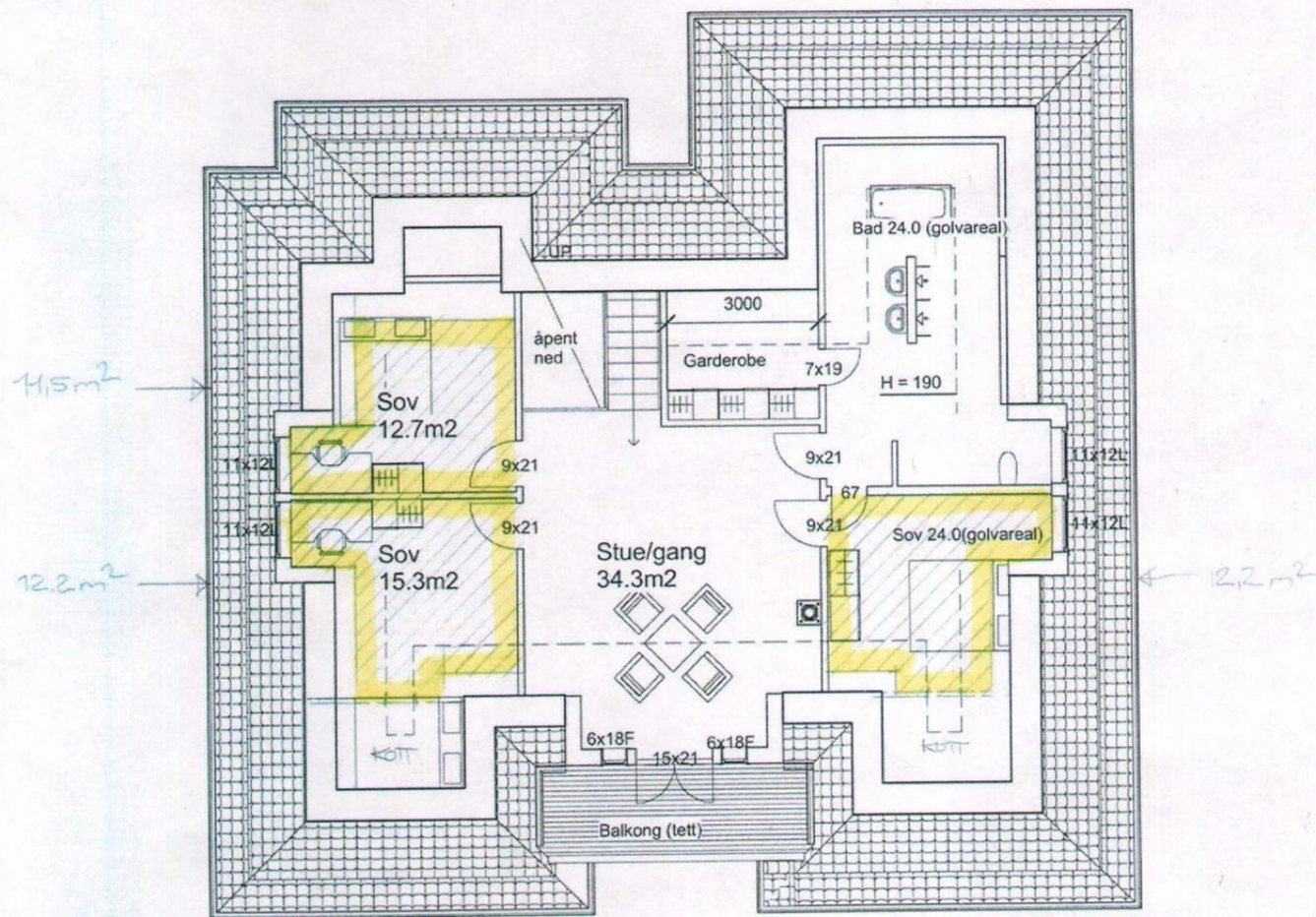
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Hesttrøa 1

1. Etasje



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



ROMAREAL = Bruksareal

PLAN 2.ETASJE BRA: 113.0 m²

Rev Dato Tekst Tegn. Kont.

REV. 04.01.10

REV. 04.03.10
PIPE

REV. 08.03.10

Dato: 26.11.09 Tegnings nr. A117 Index

Tegn.: Ark. Steinar Sagen

Forhandler:
NORHUS AS

Tiltakshaver:
Håvard og Line Gustad

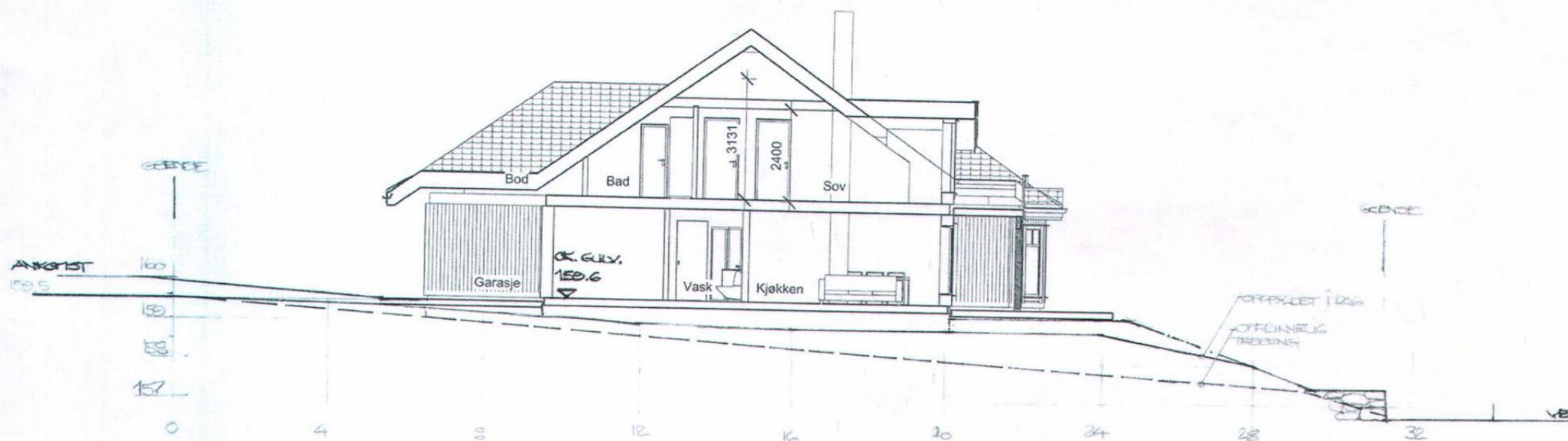
Prosjekt spesial Prosjekt nr. 09180

Norske Hus
BOLIGSYSTEM AS

INNHERREDSVEIEN 103, 7043 TRONDHEIM
tel.: 73874650, fax: 73874659, www.nhb.no

PLAN 2.ETG.

Målestokk 1:100 Tegnings nr. A117 Index



NOR-HUS A-S

Innherredsveien 103
7043 Trondheim
Tlf: 73 80 01 90 - Fax: 73 80 01 99

Profil av Hesttrøa 1 gnr. 100 bnr. 70
for Line og Håvard Gustad
mål : 1:100
12.05.2010

S.

Vedlegg nr.

C - 1

Kommunens saksnr.

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til
bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven
av 14.juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune
MELHUS KOMMUNE TEKNISK ETAT

7224 MELHUS

Kopi av dette dokumentet med vedlegg sendes
kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
100	70		
Eiendommens adresse			
Hesttrøa 1			
Postnr.	Poststed		
7224	Melhus		
Eier/fester			
Line & Håvard Gustad			

Det varsles herved om

☒ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93.

- | | | |
|--|---------------------------------------|---|
| ☒ Nybygg | ☐ Anlegg | ☐ Endring av fasade |
| ☐ Riving | ☐ Skilt | ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste |
| ☐ Innhengning mot veg | ☐ Bruksendring | ☒ Dispensasjoner |
| ☐ Annet
beskriv | | |

Søknaden er lagt ut på besøksadresse:
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker
innen 2 uker etter at dette varslet er sendt.
(Kopi kan sendes kommunen.)

Ansvarlig søkers adresse
Nor Hus AS Innherredsv. 103 7043 Trondheim
E-postadresse
firmapost@norhus.no

Det varsles herved om

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- | | | |
|---|---|--------------------------------|
| ☐ Driftsbygning
i landbruket pbl § 81 | ☐ Mindre byggearbeid | ☐ Skilt |
|---|---|--------------------------------|

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:
Eventuelle merknader må være kommet til
kommunen
innen 2 uker etter at dette varslet er sendt

Kommunens adresse

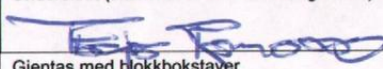
Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Varsel gjelder bygging av bolig

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	1 - 1	☒
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 5	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Trondheim	11.03.2010	
Telefon	* I meldingssaker skriver tiltakshaver under	Gjentas med blokkbokstaver
73800190		Terje Romsaas

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested				Adresse	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.		
100	70			Hesttrøa 1	
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
100	58			Anf og Ole Gundersen	
Adresse				Adresse	
Løvset				Løvset	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed
7224	Melhus			7224	Melhus
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☒ Varsel er mottatt				15/3-10	<i>June B. Gundersen</i>
☒ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt					
☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt					
☐ Samtykker i tiltaket					

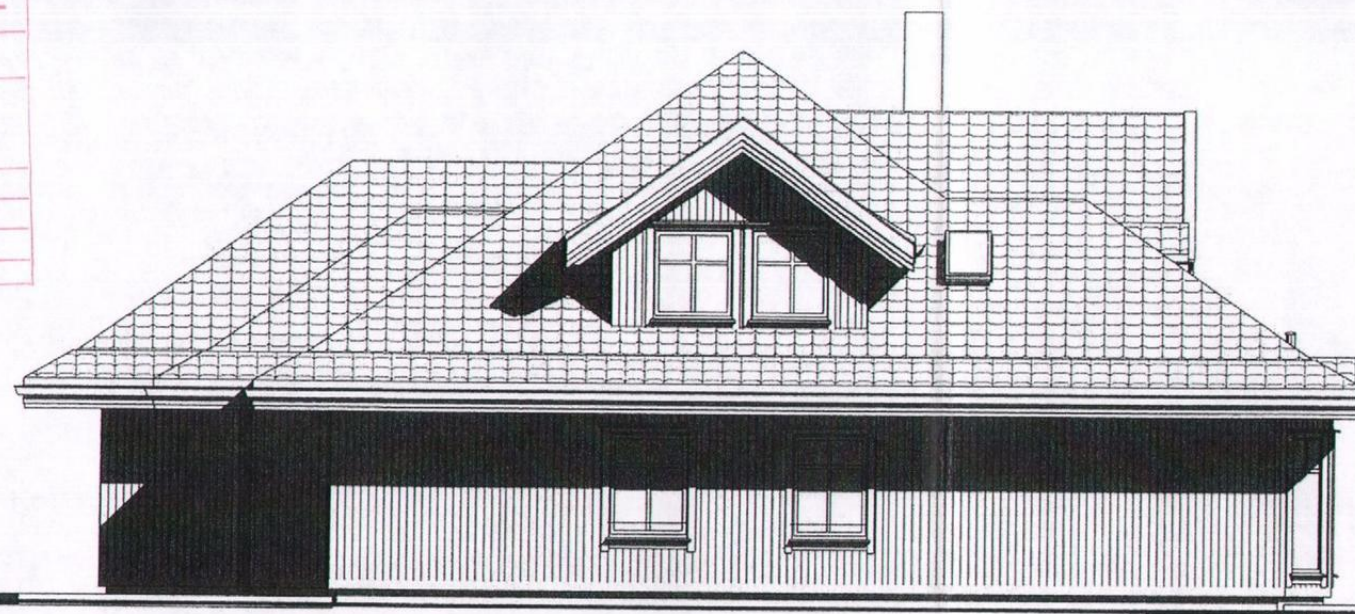
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt					
☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt					
☐ Samtykker i tiltaket					

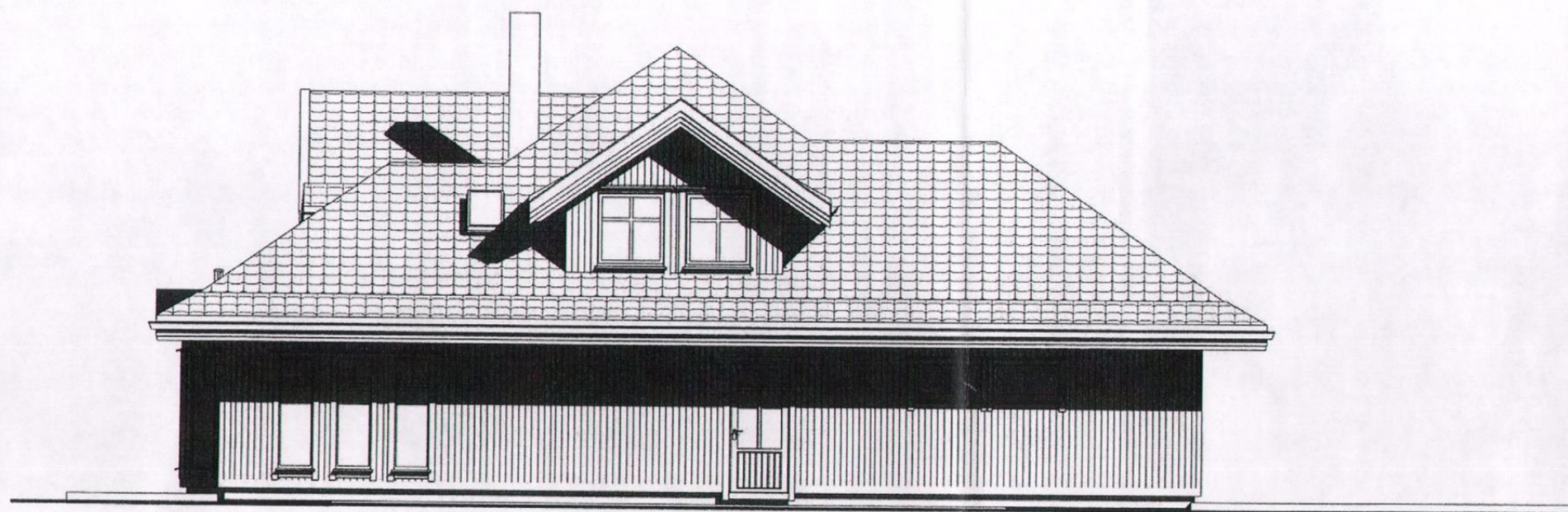
Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign. _____

MELHUS KOMMUNE	
Ark. nr. 10/1776	Dok. nr. 7
28 MAI 2010	
Ark. kode P	GBB 100/70
Ark. kode S	
Avd. INFO	Grad
Kopi	



FASADE NORD-ØST



FASADE SYD-ØST



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
-----	------	-------	-------	--------

REV.04.01.10

REV. 04.03.10
Pipe og 3 vinduer i kjøkken

REV. 08.03.10

REV. 28.05.10.
2 STK VELUX PÅ LOFT

Dato: 26.11.09	Tegnings nr. A115	Index
-------------------	----------------------	-------

Tegn.: Ark. Steinar Sagen

Forhandler:
NORHUS AS

Tiltakshaver:
Håvard og Line Gustad

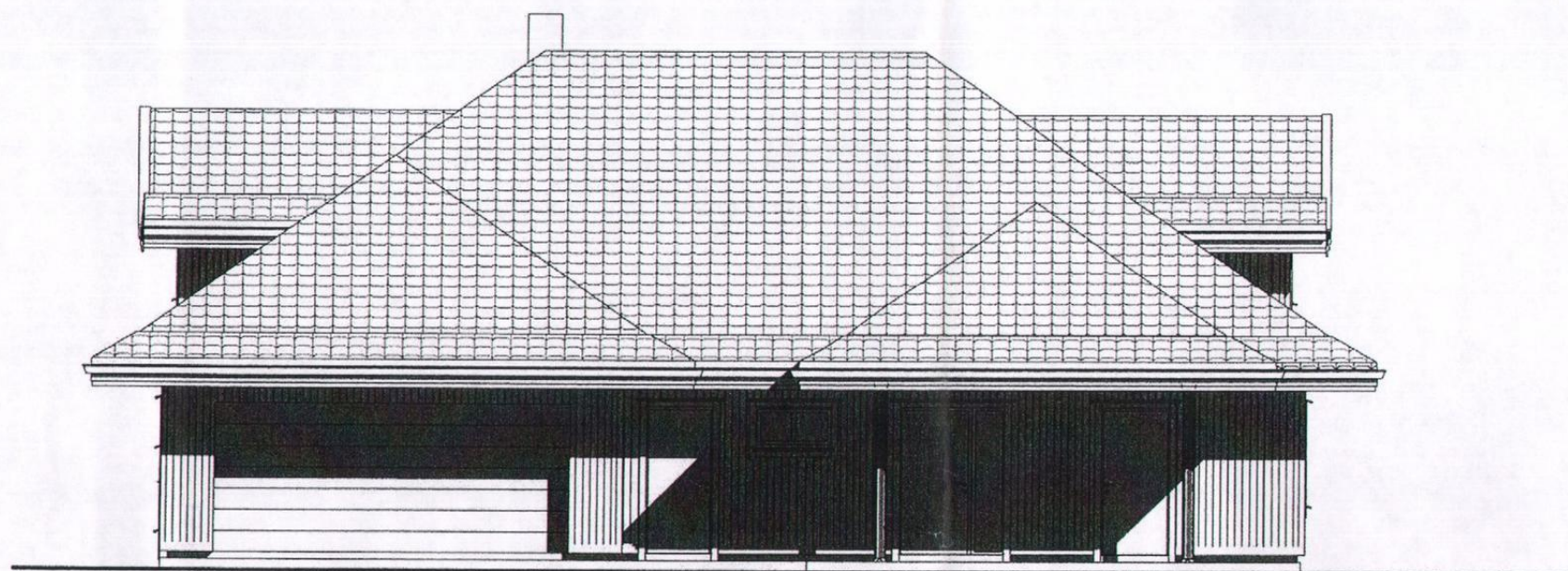
Prosjekt spesial	Prosjekt nr. 09180
---------------------	-----------------------



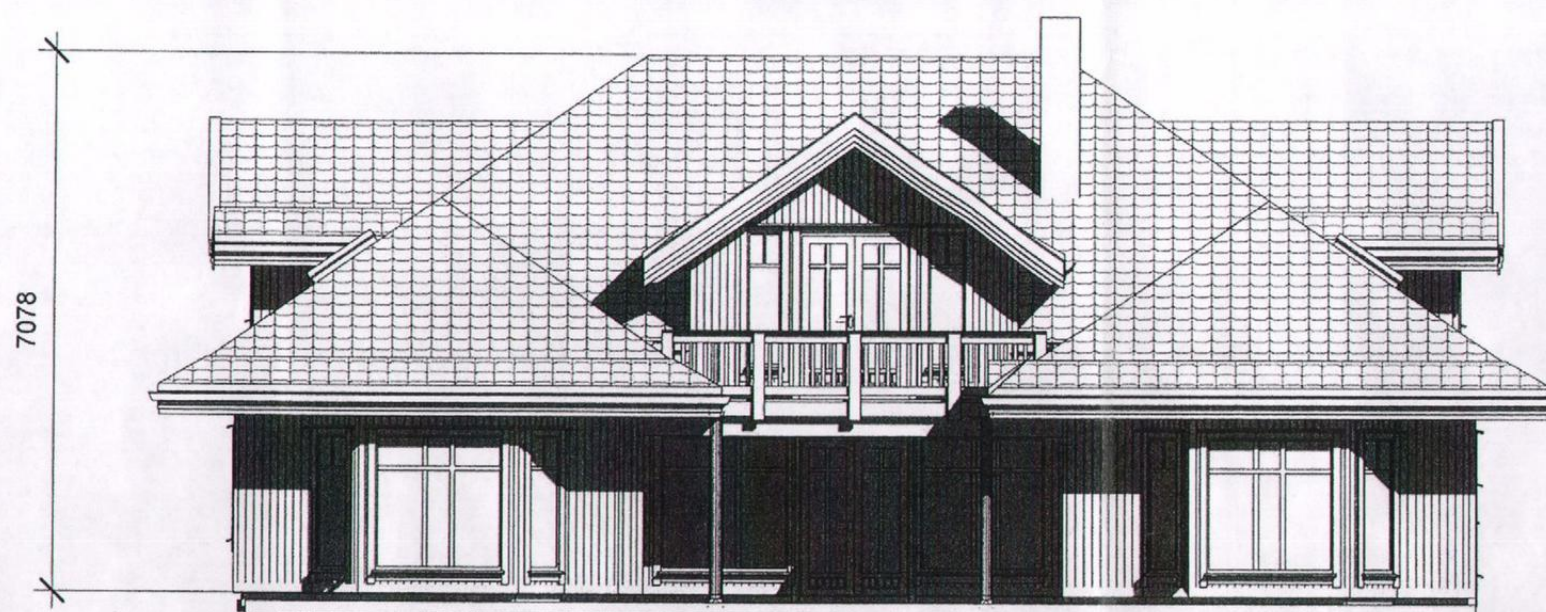
INNHERREDSVEIEN 103, 7043 TRONDHEIM
tel.:73874650, fax.:73874659, www.nhb.no

FASADER

Målestokk 1:100	Tegnings nr. A115	Index
--------------------	----------------------	-------



FASADE NORD-VEST



FASADE SYD-ØST



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
-----	------	-------	-------	--------

REV. 04.01.10

REV. 04.03.10
Pipe og 3 vinduer kjøkken

REV. 08.03.10

REV. 28.05.10.
2 STK VELUX PÅ LOFT

Dato:	Tegnings nr.	Index
26.11.09	A114	

Tegn.: Ark. Steinar Sagen

Forhandler:
NORHUS AS

Tiltakshaver:
Håvard og Line Gustad

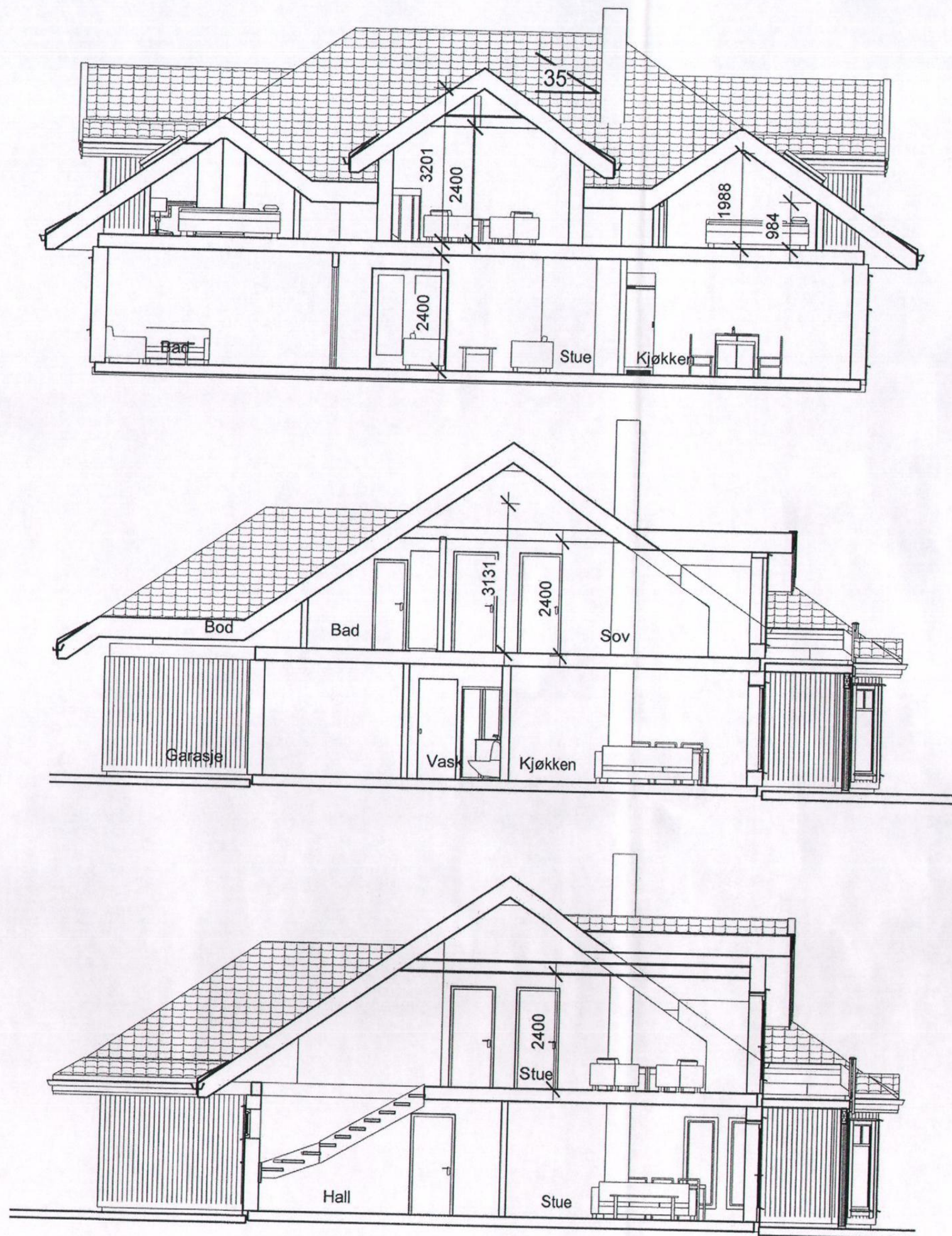
Prosjekt	Prosjekt nr.
spesial	09180

Norske Hus
BOLIGSYSTEM AS

INNHERREDSVEIEN 103, 7043 TRONDHEIM
tel.: 73874650, fax.: 73874659, www.nhb.no

FASADER

Målestokk	Tegnings nr.	Index
1:100	A114	



MELHUS
Kommune
Arealforvaltning
DS 10/69

REV. 04.03.10
Pipe -3 vinduer kjøkken og vegg
mellom bad/vask og tekn/bod

REV. 08.03.10

REV. 28.05.10.
2 STK VELUX PÅ LOFT

Dato: 26.11.09	Tegnings nr. A118	Index
-------------------	----------------------	-------

Tegn.: Ark. Steinar Sagen

Forhandler:
NORHUS AS

Tiltakshaver:
Håvard og Line Gustad

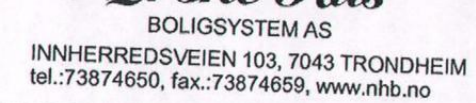
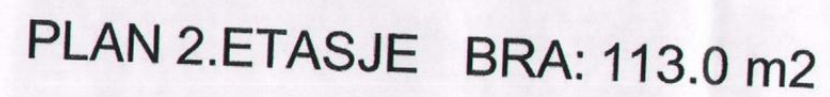
Prosjekt spesial	Prosjekt nr. 09180
---------------------	-----------------------

Norske Hus
BOLIGSYSTEM AS

INNHEREDSVEIEN 103, 7043 TRONDHEIM
tel.:73874650, fax.:73874659, www.nhb.no

SNITT

Målestokk 1:100	Tegnings nr. A118	Index
--------------------	----------------------	-------



Index

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	K
-----	------	-------	-------	---

REV. 28.05.10.
2 STK VELUX PÅ LOFT

Dato: 26.11.09	Tegnings nr. A117	Index
-------------------	----------------------	-------

Tegn.: Ark. Steinar Sagen

Forhandler:

NORHUS AS

Tiltakshaver:
Håvard og Line Gustad

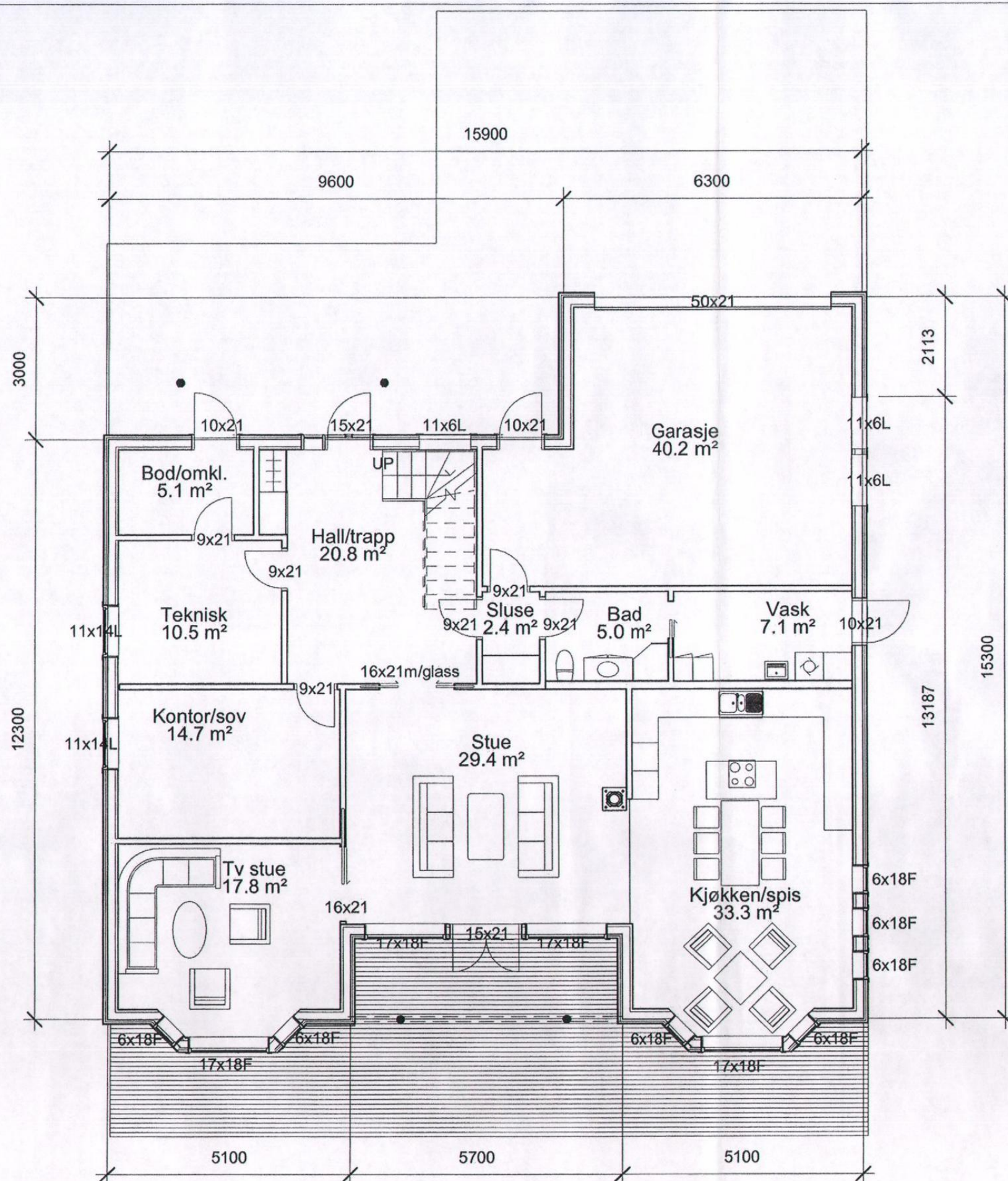
Prosjekt spesial	Prosjekt nr. 09180
----------------------------	------------------------------

PLAN 2.ETG.

Målestokk
1:100

Tegnings nr.
A117

Index



PLAN 1. ETASJE : BRA : 193.0m² GRUNNFLATE: 214.0m²



- | | | | |
|---|------|-------------------------------------|-------------|
| 1 | rev. | Fjernet bad 1. etg.+endr. sov/gard. | |
| 2 | rev. | Endret bad-sov-garderobe | DATO:14.12. |

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
-----	------	-------	-------	--------

REV. 04.01.10

REV. 04.03.10
Pipe og 3 vinduer i kjøkken
vegg mellom tekn./bod og
bad/vask

REV. 08.03.10

REV. 28.05.10.
2 STK VELUX PÅ LOFT

Dato:	Tegnings nr.	Index
26.11.09	A116	

Tegn.: Ark. Steinar Sagen

Forhandler:
NORHUS AS

Tiltakshaver:
Håvard og Line Gustad

Prosjekt spesial	Prosjekt nr. 09180
---------------------	-----------------------

Norske Hus
BOLIGSYSTEM AS

INNHERREDSVEIEN 103, 7043 TRONDHEIM
tel.:73874650, fax.:73874659, www.nhb.no

PLAN 1.ETG.

Målestokk 1:100	Tegnings nr. A116	Index
--------------------	----------------------	-------

Line og Håvard Gustad
Melhusv. 310

7224 MELHUS

Ferdigattest

etter Plan- og bygningsloven §21-10

TiltakshaverLine og Håvard Gustad
Melhusv. 310
7224 MELHUS

Eiendom/byggested

Gnr./bnr/ev.festenr/seksj.nr.:

Deres søknad mottatt

Arbeidets art

Byggets art

Behandling/vedtak

Vedtak dato

Ansvarlig søkerNOR-HUS AS
Innherredsvegen 103
7043 TRONDHEIM

Hesttrøa 1

100/70

23.03.2010

Nybygg

Enebolig med garasje

Bygningsmyndigheten

04.05.2010

Utv.saksnr.: 10/69

Deres saksbehandler er

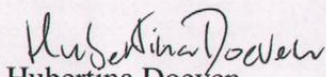
Ingrid Furunes

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jfr. Pbl. Kap. 20.
Bruksendring krever særlig tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1 d

Merknader:

Med hilsen


Hubertina Doeven
fagleder
Ingrid Furunes
avdelingsingeniør

Kopi: NOR-HUS AS, Innherredsvegen 103, 7043 TRONDHEIM

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	100	70				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Hesttrøa 1				7224	MELHUS

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi	☒ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 - 5	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

Nor - Hus AS

Dato
07.03.2011

Underskrift

Bjørn Dragåshaug

Gjentas med blokkbokstaver

BJØRN DRAGÅSHAUG

F.

Melhus kommune
Rådhusvn. 2
7224 MELHUS

MELHUS KOMMUNE	
Ark.nr. 10/1776	Dok.nr.
21 MARS 2011	
Ark. kode P	GBB 100/70
Ark. kode S	
Avg. INFO	Grad
Kopi	

Trondheim 17.03.2011

Vedrører: **Gustad Håvard**
Tlf.nr arbeid: - Tlf.nr privat: **72486691** Mobiltelefon: **90190499**
Tegningsnr: **Spesial**
Gnr / Bnr **100/48 i MELHUS Kommune**
Byggeadresse: **Hesttrøa 1, Løvseth, MELHUS**
Kontaktperson på byggeplass: **Byggmester Robert Børø**, Telefonnummer på byggeplass: **90730025**

Hei.

Viser til byggesak nr. 10/1776-9

Oversender attesterte kontrollerklæringer fra utførende aktører i denne byggesaken og ber med dette om ferdigattest.

Med vennlig hilsen
Nor-Hus AS

Bjørn Dragåshaug
Bjørn Dragåshaug

Rett kopi bekreftes 26/1-10
 Heimdal Eiendomsmegling AS

 kan tinglyses 28/9-08
 i saksmappe
 A/s Melhus Tomteselskap

 kan tinglyses
 i saksmappe
 A/s Melhus Tomteselskap

Returneres til:

Heimdal Eiendomsmegling AS avd. Melhus
 892 032 912
 Melhus Forum
 7224 MELHUS

Skjøte

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr. Kommunnavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
1653 MELHUS	100	70		
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja			
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven eller avtale ☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja			
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja			
Beskaffenhets				
☐ 1. Bebyggelse ☒ 2. Ubebyggelse				
Bruk av grunn				
☒ B Bølgende ☐ F Fritids- ☐ V Forretning/ ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet				
Type bolig				
☐ F Frittligg. ☐ T Tomanns- ☐ R Rekkehus/ ☐ B Blokk- ☐ AN Annet				
2. Kjøpesum				
Kr 725 000,-			Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype				
☒ 1 Fritt salg ☐ G Gave (helt eller delvis) ☐ E Ekspro- ☐ T Tvangs- ☐ 5 Uskifte ☐ S Skifte- ☐ 8 Annet				
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.				
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag				
Kr 725 000,-				
4. Overdras fra				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn			Ideell andel
221147	Anne Borgny Gundersen			1/2
190543	Ole Asbjørn Gundersen			1/2
5. Til				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn		Fast bosatt i Norge	Ideell andel
250975	Håvard Gustad		☒ Ja ☐ Nei	1/1
			☐ Ja ☐ Nei	
			☐ Ja ☐ Nei	
			☐ Ja ☐ Nei	
6. Særskilte avtaler				
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses				
Pliktig medlemskap i velforening.				
Kjøpers/erverters underskrift:			Usteders underskrift:	


 Doknr: 64876 Tinglyst: 27.01.2010
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses).

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?



Ja



Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?



Ja



Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?



Ja



Nei

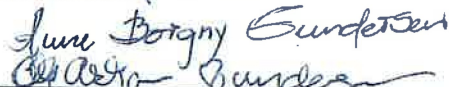
Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Molde 29.9.2009

Utstедers underskrift



Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anne Borgny Gundersen
Ole Asbjørn Gundersen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

/

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



ANN MARI LANGLIE

Adresse

Heimdal Eiendomsmegling AS

2. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



THOMAS GUNDERSEN

Adresse

Heimdal Eiendomsmegling AS

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

gskiesmof aurlam a/v

REGNSKAP - HESTTRØA VELFORENING - 2024	
	2024
INNTEKTER	
Kontingenter	279 120
Tippemidler	966
Renteinntekter	25 798
SUM INNTEKTER	305 884
KOSTNADER	
Veg	157 154
Strøm	16 791
Vedlikehold	34 654
Arrangement	6 570
Kontingenter/abonnementer	13 606
Omkostninger bank	3 087
SUM KOSTNADER	231 862
RESULTAT	74 022
IB bank 01.01.2024	1 183 284
Bevegelse 2024	74 022
UB bank 31.12.2024	1 257 306

Løvsethaugen Velforening

Vedtekter for Hesttrøa Velforening(tidligere Løvsethaugen velforening) stiftet 26. Oktober 2011.

Vedtatt den 21. Mars 2024.

§ 1. Navn

- (1) Foreningens navn er Hesttrøa Velforening.

§ 2. Formål og virkemidler

- (1) Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesse i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet, samt ha ansvar for veier, fortau, gangstier, VA anlegg og gatebelysning frem til tilknytning til Melhus Kommune sine anlegg.

- (2) Foreningen er partipolitisk uavhengig.

- (3) Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

- (4) Foreningen skal ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

- (5) Velforeningen er medlem av Vellenes Fellesorganisasjon.

§ 3. Velforeningens geografiske område

- (1) I kontrakt om kjøp av tomt for eiendommene med følgende gårds- og

bruksnummer i Melhus Kommune (**GNR/BNR**)

100/19 , 100/51, 100/52, 100/53, 100/54, 100/55, 100/56, 100/57, 100/58, 100/59, 100/60, 100/61, 100/62, 100/63, 100/64, 100/65, 100/66, 100/67, 100/68, 100/69, 100/70, 100/71, 100/72, 100/73, 100/74, 100/75, 100/76, 100/77, 100/78, 100/79, 100/80, 100/81, 100/82, 100/83, 100/84, 100/85, 100/86, 100/87, 100/88, 100/89, 100/90, 100/91, 100/92, 100/93, 100/94, 100/95, 100/96, 100/97, 100/98, 100/99, 100/100, 100/102, 100/103, 100/104, 100/105, 100/106, 100/107, 100/108, 100/109, 100/110, 100/111, 100/112, 100/113, 100/114, 100/115, 100/116, 100/117, 100/118, 100/119, 100/120, 100/121, 100/122, 100/123, 100/124, 100/125, 100/126, 100/127, 100/128, 100/129, 100/130, 100/131 er det tinglyst pliktig medlemskap i Velforeningen.

- (2) Området omfatter videre felles: grøntarealer, lekeplasser, stier, fortau, fellesparkering og veier som eies og forvaltes av Velforeningen (GNR/BNR 100/48). Felles arealer er inntegnet som FG(felles grøntareal), FL(felles lekeområde), FP (felles parkering), og FA(felles adkomst). Forvaltning av felles arealer er beskrevet i Vedlegg A.

- (3) Området er inntegnet på kart i Vedlegg B til Vedtektene.

§ 4. Juridisk person

- (1) Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5. Pliktig medlemskap

- (1) Enhver husstand eller eiendomsbesitter innen området som er definert i § 3, er pliktig å være medlem i Velforeningen i henhold til tinglyst skjøte knyttet til

Løvsethaugen Velforening

GNR/BNR for eiendommen. Vedkommende må godta foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte kontingent.

(2) For å ha stemmerett på årsmøtet må kontingenten være betalt.

(3) Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på en lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

(4) Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles om kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntreffer fra og med overtagelsen av eiendommen.

§ 6. Kontigent

(1) Kontigent skal dekke løpende utgifter til kommunale oppgaver så som drift og vedlikehold av veier, fortau, gangstier, VA anlegg og gatebelysning frem til tilknytning til Melhus Kommune sine anlegg, opparbeidelse av egenkapital etter Budsjetteringsprinsipper som beskrevet i Vedlegg C, samt vedlikehold av lekeplasser, felles grøntareal og utgifter knyttet til ordinær drift (forsikringer, sosiale arrangementer med mer).

(2) Kontigent fastsettes etter Budsjetteringsprinsipper som beskrevet i Vedlegg C.

(3) Årsmøtet vedtar kontigenten som innbetales til forfallsdato.

(4) Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang,

kan etter purring bli ilagt følgende krav og sanksjoner etter *ved* tak fra årsmøtet:

- *Krav* om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).

- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarheten til disse organer.

- Bot, oppad begrenset til kr. 20 000.

(5) Følgende eiendommer skal ha differensiert kontigent med hensyn til adkomst fra vei som forvaltes *av* annet veilag (GNR/BNR): 100/61, 100/62, 100/72, 100/76 og 100/95.

Differensiert kontigent beregnes ut fra budsjett vedtatt av Årsmøtet.

§7. Årsmøte

(1) Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av Mars måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. I varselet skal det også angis innen hvilken frist forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøte, skal *være* innsendt til styret. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal *være* tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

(2) Alle medlemmer av foreningen har rett til å delta på årsmøtet. Møtet er vedtaksført uansett antall fremmøtte medlemmer. Hvert medlem har én stemme, og stemmegivning kan (evt. kan ikke) skje ved skriftlig fullmakt, med mulighet for å avgi én stemme på vegne av en annen i tillegg til egen.

Løvsethaugen Velforening

(3) Hver eiendom med unikt GNR/BNR har en stemme.

(4) Årsmøtet behandler:

- Årsmelding fra styret
- Kontrollert regnskap
- Innkomne forslag
- Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsette kontingent
- Valg av:
Styret:
- Leder
- 2 styremedlemmer
- 1 styremedlem bosatt i en av de 29 kjedede eneboligene med GNR/BNR fra 100/102 - 100/131

Styret konstituerer seg selv på første styremøte etter årsmøtet, senest innen 1.mai inneværende år.

Se vedlegg F: Gjennomføring av styrevalg

(5) Det velges dirigent(er) til å lede årsmøtet og en eller to referenter. Dirigent(ene) behøver ikke være medlem i foreningen. Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert sendes samtlige medlemmer.

Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Varamedlemmer og kontrollere velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

(6) Stemmegiving på Årsmøtet

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmene, foretas bundet omvalg mellom de to kandidater som har oppnådd flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

(7) Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

(8) Kontrollere og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet.

Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak (2/3-flertall) kun fatte vedtak som faller innenfor foreningens normale formål.

Løvsethaugen Velforening

§ 8. Ekstraordinært årsmøte

(1) Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 16 medlemmer kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 7. Innkallingsfristen er minst 14 dager.

§ 9. Medlemsmøter

(1) Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

§ 10. Velforeningens ledelse

(1) Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen.

(2) Styrets oppgaver.

Styret skal:

- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem som unnlater å betale kontingenten.
- stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- forvalte velforeningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi.
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- etter beste evne søke og oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- representere foreningen utad.

- sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives.

(3) Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg av fast eiendom.

(4) Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres. Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

(5) Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor dette har særinteresser.

Løvsethaugen Velforening

(6) Arbeidsfordeling mellom styrets medlemmer er fastsatt og vedlagt vedtektene i Vedlegg E.

(7) Styret trenger årsmøtets samtykke for å påta forpliktelser på vegne av foreningen over 5% av budsjett for inneværende år.

(8) Dersom styremedlemmene skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode.

§ 11. Regnskap

(1) Regnskapsåret går fra 1/1 - 31/12.

(2) Styret skal påse at regnskap blir ført.

§ 12. Vedtektsendringer

(1) Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer vil aldri ha tilbakevirkende kraft.

§ 13. Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

(1) Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

(2) Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme ved at midlene tildeles likt til barne- og ungdomsarbeid og velferd for beboere på alders- og sykehjem i nedre Melhus. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

(3) Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§12). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

Melhus, 21.03.2024

Vedlegg A: Forvaltning av felles arealer FG, FL, FP og FA

FG

Dette er arealer som ligger ubebygde mellom tomtene og i utkanten av boligfeltet, samt stier internt i boligfeltet.

Formål: (1) Sørge for jevnlig vedlikehold av felles arealer og (2) sikre at det gjøres en vurdering av nødvendig vedlikehold av de tilgrensende tomtene.

Beskrivelse: Vedlikehold av FG kan for eksempel være å ta ned større trær, kjerr og rydde skogbunn. Vedlikehold av stier kan være å ha på mer grus, rydde grus og vedlikehold av trapper og rekkverk.

Kommentar: Før vedlikehold foretas skal den/de som ønsker å foreta vedlikeholdet varsle de tilgrensende eiendommene og innhente samtykke/komme til enighet om omfanget av vedlikeholdet. Styret skal involveres og en behandling skal utføres med beslutning fra styret før man iverksetter vedlikehold.

Hensyn som bør tas er ønsker om å beholde noe vegetasjon for f.eks. reduksjon av innsyn, skjerming for vind og av hensyn til erosjon.

Ved konflikt skal styret komme frem til en endelig løsning.

FL

Dette er arealer hvor det er plassert lekeutstyr, benker og fotballbanen.

Formål: Sikre at alle installasjoner oppfyller respektive krav til sikkerhet.

Beskrivelse: Sørge for jevnlig vedlikehold og årlig godkjenning av lekeutstyr samt vedlikehold av fotballbanen, sikringsgjerde, ballnett, fotballmål og andre installasjoner.

Kommentar: Lekeplassene er definert som offentlige og alle installasjoner skal oppfylle offentlige krav til enhver tid. Utstyr som ikke oppfyller offentlige krav (skadet, feil montert, ikke vedlikeholdt) skal merkes og avstenges.

FP

Dette er arealer som er avsatt til felles parkeringsplass inne i boligfeltet.

Formål: (1) Sikre at interne parkeringsplasser vedlikeholdes. (2) sikre at det gjøres en vurdering av nødvendig vedlikehold.

Beskrivelse: Vedlikehold av FP omfatter brøyting, strøing og fjerning av grus og sand, samt vurdering og planlegging av større vedlikehold som asfaltering eller andre omfattende reparasjoner. Herunder faller også fjerning av hensatte/parkerte kjøretøy på FP som er til hinder for utføring av vedlikehold som beskrevet.

FA

Dette er arealer som veier og fortau inne i boligfeltet.

Formål: (1) Sikre at interne veier i boligfeltet vedlikeholdes og er trygge for gående, syklende og kjørende, samt (2) sikre at det gjøres en vurdering av nødvendig vedlikehold.

Beskrivelse: Vedlikehold av FA omfatter brøyting, strøing og fjerning av grus og sand, samt vurdering og planlegging av større vedlikehold som asfaltering eller andre omfattende reparasjoner. Herunder faller også fjerning av hensatte/parkerte kjøretøy på FA.

Kommentar: Den enkelte eiendom er ansvarlig for skader på FA som følge av egne aktiviteter som f.eks. bruk/innleie av beltegravemaskin eller andre kjøretøy/innretninger som kan tenkes å skade PAI -6.

Fortau skal til alle tidspunkt ha fri passasje for gående og syklende

Vedlegg B: Velforeningens geografiske område

Velforeningens geografiske område er beskrevet ved alle GNR/BNR som følger: 100/19, 100/51, 100/52, 100/53, 100/54, 100/55, 100/56, 100/57, 100/58, 100/59, 100/60, 100/61, 100/62, 100/63, 100/64, 100/65, 100/66, 100/67, 100/68, 100/69, 100/70, 100/71, 100/72, 100/73, 100/74, 100/75, 100/76, 100/77, 100/78, 100/79, 100/80, 100/81, 100/82, 100/83, 100/84, 100/85, 100/86, 100/87, 100/88, 100/89, 100/90, 100/91, 100/92, 100/93, 100/94, 100/95, 100/96, 100/97, 100/98, 100/99, 100/100, 100/102, 100/103, 100/104, 100/105, 100/106, 100/107, 100/108, 100/109, 100/110, 100/111, 100/112, 100/113, 100/114, 100/115, 100/116, 100/117, 100/118, 100/119, 100/120, 100/121, 100/122, 100/123, 100/124, 100/125, 100/126, 100/127, 100/128, 100/129, 100/130, 100/131 og 100/48 som omfatter alle fellesarealer FG, FL, FP og FA.



Vedlegg C: Fastsettelse av kontigent for Hesttrøa Velforening og budsjetteringsprinsipper

Budsjettet til Hesttrøa Velforening skal hvert år gå i balanse +/- 5 %. Et fremtidig budsjett skal ta høyde for den økonomiske situasjonen velforeningen befinner seg i, og hvilke forpliktelser den har. Ved oppstart av velforening genereres en oppstartssaldo på totalt 65* NOK 2000 = NOK 130 000.

Dette beløpet skal være med å danne grunnlaget for en økonomisk buffer for uforutsette utgifter. Denne bufferen skal ikke underskride NOK 65 000 på normale driftsår.

Medlemskontingent vil bli krevet inn en gang årlig. Ved en årlig medlemskontingent over NOK 5000 pr år, vil medlemskontingenten bli fordelt med to forfall pr år. Betalingsfrist på faktura henholdsvis januar og januar/juli.

Økonomiansvarlig for Hesttrøa Velforening er ansvarlig for å sende ut fakturaer. Ubetalte fakturaer oversendes ekstern leverandør av regnskapstjenester for purring. Ved purring tilkommer gebyr. Etter to purringer blir det sendt til inkasso med tilhørende inkassosalær (ordinære purregebyr og inkassosatser).

Hesttrøa Velforening har drift og vedlikeholdsansvar for fellesareal, felles lekeplasser, felles parkeringsplasser, vei, gangfelt og gatelys. For å kunne møte

fremtidig vedlikehold og eventuelle skader er det nødvendig å bygge opp egenkapital til dette formålet.

Fordelingsnøkkel mellom vedlikeholdsformålene er som følger: 80% øremerkes FA, resterende 20% til FG, FL, FP, og gatebelysning.

Kapitaloppbyggingen bør ligge på rundt NOK 50 000 pr år inntil saldoen til fremtidig vedlikehold har passert NOK 500 000.

Årsmøte kan vedta å redusere årlig bidrag når denne summen er oppnådd.

Vedlegg D: Velferdskomitee

Formål: Legge til rette for godt naboskap.

Beskrivelse: Arrangere de sosiale aktivitetene knyttet til f.eks. dugnader og rene sosiale aktiviteter som pinsefeiring, førjulsgløgg og lignende.

Kommentar: Velferdskomiteen er hjertet i Hesttrøa Velforening og skal ha fokus på det gode naboskapet. Den skal være lett å engasjere seg i og har ansvaret for de aktivitetene som er primært sosiale. Roller kan opprettes og endres etter behov, kun leder sitter i velforeningens styre. Forslag til roller:

1 - 2 dugnadsansvarlige: Ansvarlig for å arrangere dugnader for lett vedlikehold som rydding før 17. mai, søppelplukking og andre oppgaver hvor antall som deltar hjelper betydelig.

2 festansvarlige: Arrangerer fester og sammenkomster av ulike slag, f.eks. pinsefest, grillfester, kurvfester, turneringer etc som kan spleises på. Fint om de overrasker med hyggelige sosiale tiltak. Bare kreativiteten setter begrensninger. Forslag til 2-4 arrangementer pr år.

2 bevertningsansvarlige: Ansvar for at det blir tatt med mat og kaffe til dugnader. Kan også bistå festkomiteen med hovedansvar mat.

Alt bør gå på rundgang og det er et poeng at mange ønsker å bidra.

Vedlegg E: Arbeidsfordeling i styret og tilhørende rollebeskrivelser

Styret

Leder

Primært tillitsvalgt for medlemmene i velforeningen.

Ansvar for å innkalle styret til møter, delegere arbeidsoppgaver til styremedlemmer og være det primære kontaktpunktet for velforeningen.

Styremedlem 1 - Økonomi & Regnskap Konkret ansvar for velforeningens økonomi med hensyn til budsjettering og forvaltning av konti, 1. gangsutsendelse av faktura for kontigent og føring av enkelt regnskap.

Styremedlem 2 - Tilstandskontroll og vedlikehold

Konkret ansvar for tilstandskontroll og oppfølging av vedlikehold på FGI - 5, FU - 5 og FAI - 5. Omfatter nødvendig sjekk og rapportering knyttet til lekeplasser (FU - 5).

Styremedlem 3 - Leder Velferdskomitee (se Vedlegg D)

Konkret ansvar for å samle Velferdskomiteen og gjennomføre de aktivitetene som er foreslått for årsmøtet.

Styremedlem 3 - Være bosatt i en av de 29 kjedede eneboligene med GNR/BNR fra 100/102 - 100/131

Vedlegg F: Gjennomføring av styrevalg

ved eventuelle behov for endringer har styret fullmakt til å endre rulleringsplanen ved å opplyse om dette i neste årsmøte.

Styret består av 5 personer.

- leder
- styremedlem 1- Økonomi og regnskap
- styremedlem 2 - Tilstandskontroll og vedlikehold
- styremedlem 3 - leder velferdskomite
- styremedlem 4 bosatt i en av de 29 kjedede eneboligene med GNR/BNR fra 100/102 - 100/131

Ved behov for kandidater til styrevalg:

1. Det antallet kandidater som trengs rekrutteres fra listen.
2. Hvert husnummer fra listen i oppført periode har ansvar for å skaffe styrekandidat til årsmøtet.
3. Styrekandidat må ikke nødvendigvis komme fra eget hus.
4. Styrekandidat må være medlem i Hesttrøa velforening og være over 18 år.
5. Sittende styre har ansvar for å varsle de på rulleringsplanen i forkant av årsmøte for å sikre god rekruttering.
6. Styret konstituerer seg selv på første styremøte etter årsmøtet, senest 1.mai. Nytt styre legges ut på nettsidene og oppdateres i Brønnøysundsregistrene.
7. Sittende styre er ansvarlig for at gjeldende rulleringsplanen følges

Adresse:**Periode (årsmøte til årsmøte)**

Hesttrøa 23	2016	Overlapping 1 år
Hesttrøa 21	2016	Overlapping 1 år
Hesttrøa 21	2016	2017
Hesttrøa 34	2016	2017
Hesttrøa 31	2016	2017
Hesttrøa 23	2017	2018
Hesttrøa 42	2017	2018
Hesttrøa 53	2018	2019
Hesttrøa 32	2018	2019
Hesttrøa 6	2018	2019
Hesttrøa 36	2019	2020
Hesttrøa 47	2019	2020
Hesttrøa 30	2020	2021
Hesttrøa 60	2020	2021
Hesttrøa 55	2020	2021
Hesttrøa 27	2021	2022
Hesttrøa 1	2021	2022
Hesttrøa 26	2022	2023
Hesttrøa 58	2022	2023
Hesttrøa 14	2022	2023
Hesttrøa 44	2023	2024
Hesttrøa 8	2023	2024
Hesttrøa 56	2024	2025
Løvsetveien 293	2024	2025
Hesttrøa 28	2024	2025
Hesttrøa 38	2025	2026
Hesttrøa 29	2025	2026
Hesttrøa 10	2026	2027
Hesttrøa 51	2026	2027
Hesttrøa 50	2026	2027
Hesttrøa 52	2027	2028
Hesttrøa 48	2027	2028
Hesttrøa 24	2028	2029
Hesttrøa 40	2028	2029
Hesttrøa 19	2028	2029
Hesttrøa 22	2029	2030
Hesttrøa 20	2029	2030
Hesttrøa 2	2030	2031
Hesttrøa 46	2030	2031
Hesttrøa 61	2030	2031
Hesttrøa 12	2031	2032
Hesttrøa 33	2031	2032
Hesttrøa 32	2032	2033
Hesttrøa 59	2032	2033
Hesttrøa 54	2032	2033
Hesttrøa 3	2033	2034
Hesttrøa 4	2033	2034
Hesttrøa 57	2034	2035
Hesttrøa 49	2034	2035
Hesttrøa 16	2034	2035
Hesttrøa 18	2035	2036



Melhus kommune

Ledningskart

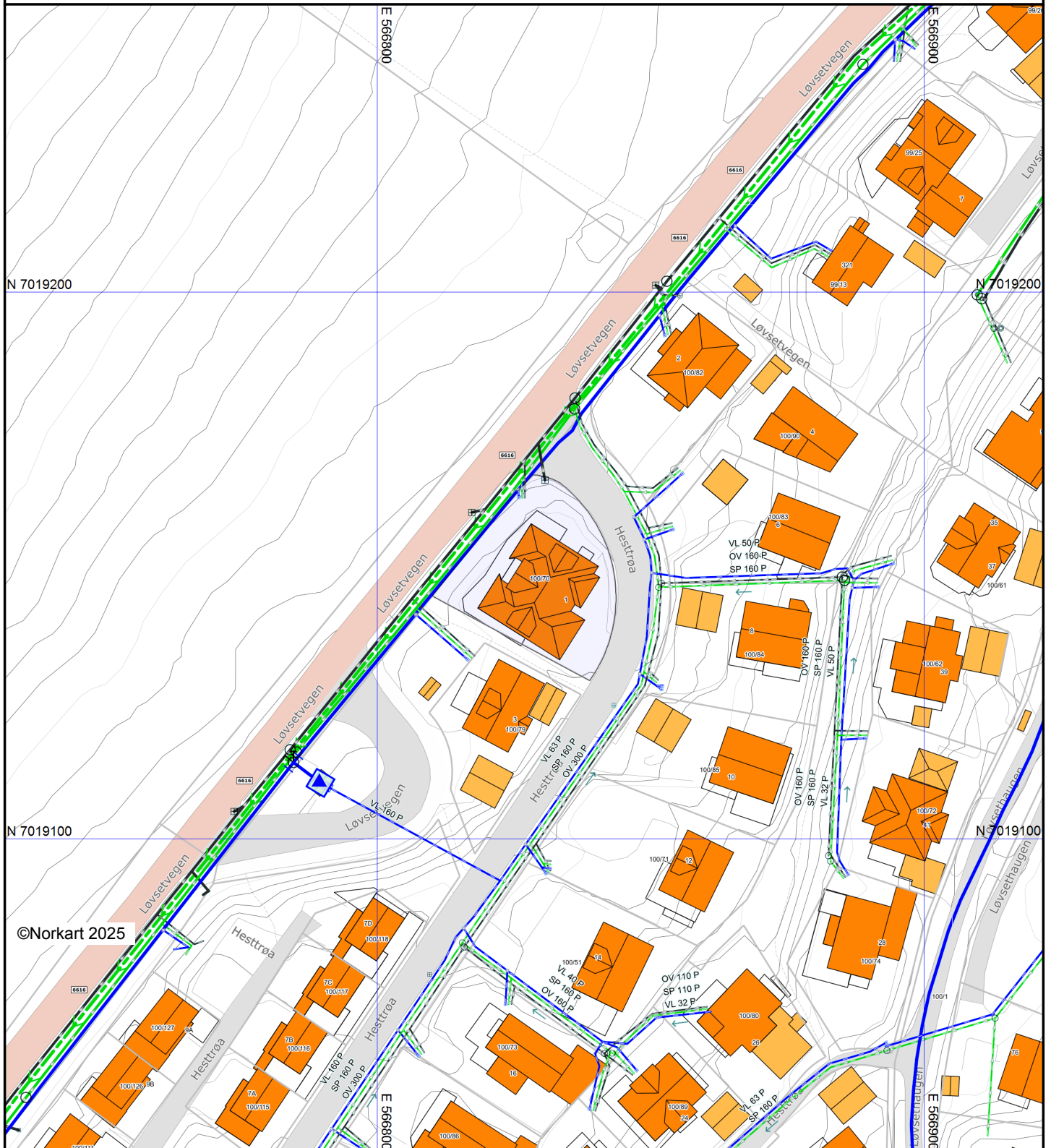
Eiendom: 100/70
Adresse: Hesttrøa 1
Dato: 19.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



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



Melhus kommune

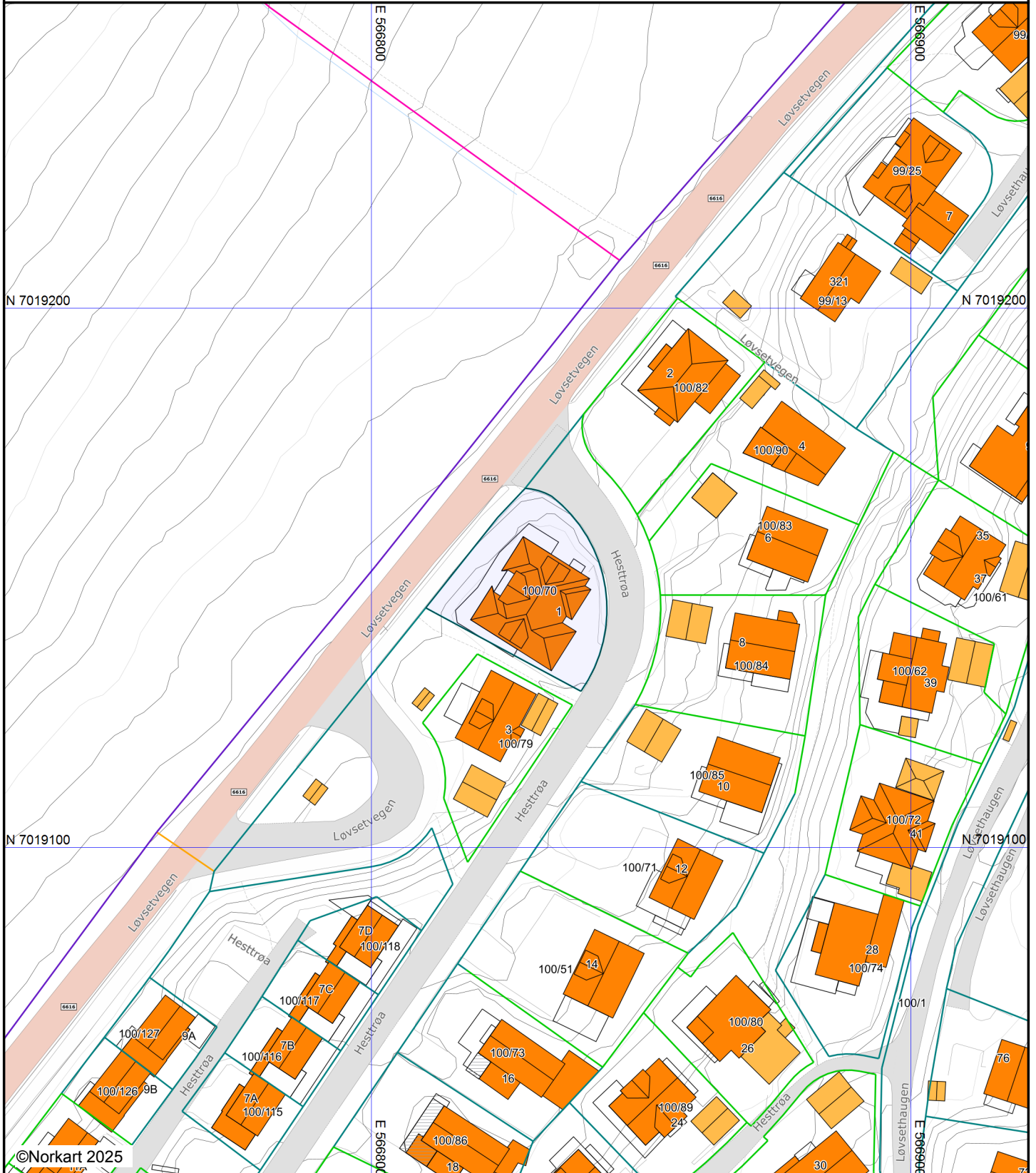
Grunnkart

Eiendom: 100/70
Adresse: Hesttrøa 1
Dato: 19.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

	Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm		Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm		Eiendomsgr. omtvistet		Hjelpelinje vannkant
	Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm		Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm		Hjelpelinje veikant		Hjelpelinje fiktiv
	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm		Eiendomsgr. usvis nøyaktighet		Hjelpelinje punktbeste		



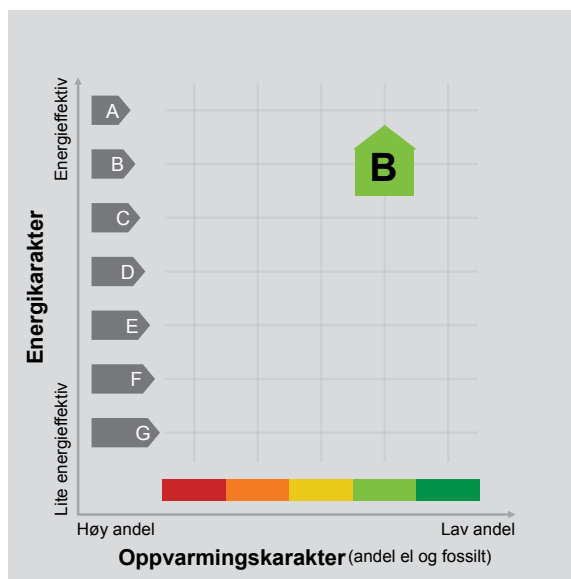
©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ENERGIATTEST



Adresse	Hesttrøa 1
Postnummer	7224
Sted	MELHUS
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300139160
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151327
Dato	05.08.2025



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere automatikk på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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 2011
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 303
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: Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

Hesttrøa 1

Nabolaget Løvset - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hesttrøa	2 min	🚶
Linje 82, 5004	0.1 km	
Melhus skysstasjon	6 min	🚶
Linje R60, R70	3.8 km	
Trondheim S	24 min	🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71	20.7 km	
Trondheim Værnes	43 min	🚶

Skoler

Høyeggen skole (1-7 kl.)	3 min	🚶
319 elever, 20 klasser	2.3 km	
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	🚶
323 elever, 24 klasser	5.9 km	
Øya ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min	🚶
69 elever, 6 klasser	9.2 km	
Melhus videregående skole	8 min	🚶
560 elever	4.4 km	
Skjetlein videregående skole	10 min	🚶
270 elever, 25 klasser	8.8 km	

«Familievennlige omgivelser»
Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

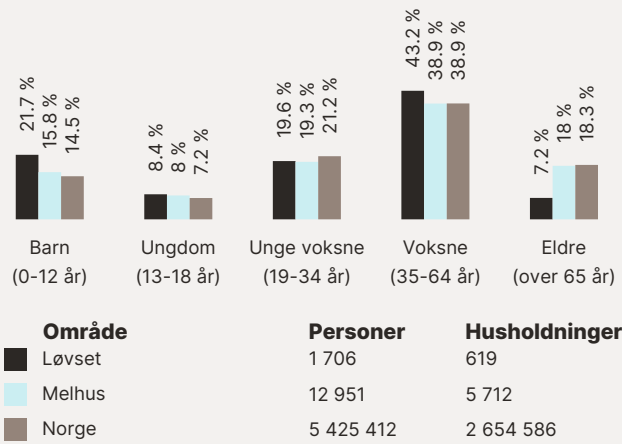


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Løvset barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
53 barn	0.9 km	
Strandvegen barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
52 barn	4.3 km	
Elvebakken Montessoribarnehage (1-...	7 min	🚶
49 barn	4.2 km	

Dagligvare

Rema 1000 Melhus Torg	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord	3.2 km	
Coop Extra Melhus	5 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået
Lite støynivå 92/100



Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

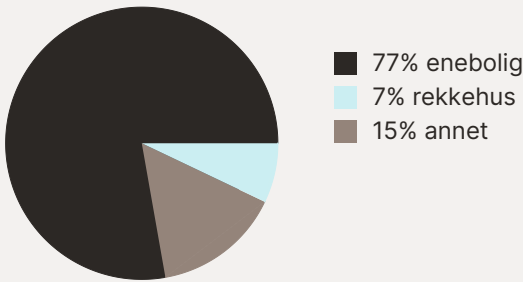
Løvsethaugen nærmiljøanlegg 3 min
Ballspill 0.3 km

Høyeggen skole 3 min
Aktivitetshall, ballspill 2.4 km

Impuls Treningssenter Melhus 5 min

3T-Melhus 5 min

Boligmasse



«Nytt og fremmadstormende med eksemplarisk utsikt!»

Sitat fra en lokalkjent

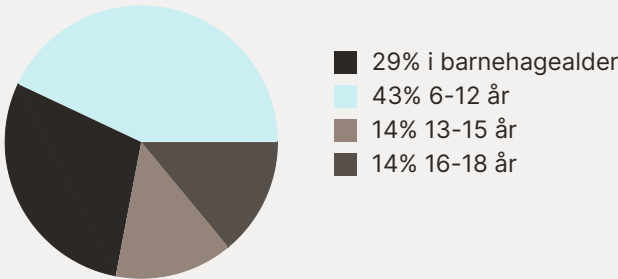
“

Varer/Tjenester

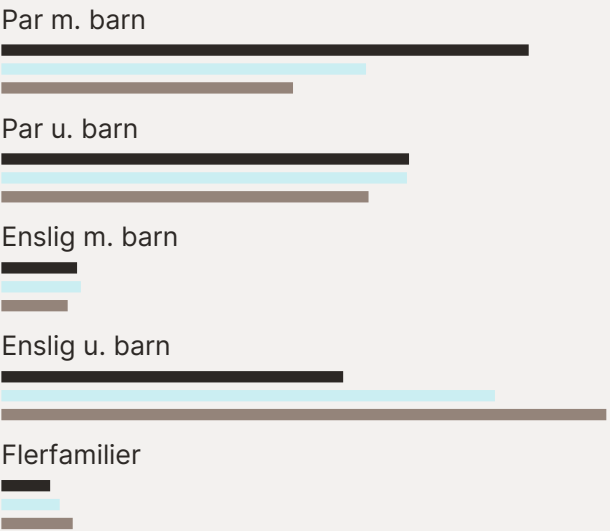
Melhus Kjøpesenter 5 min

Vitusapotek Melhustorget 5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

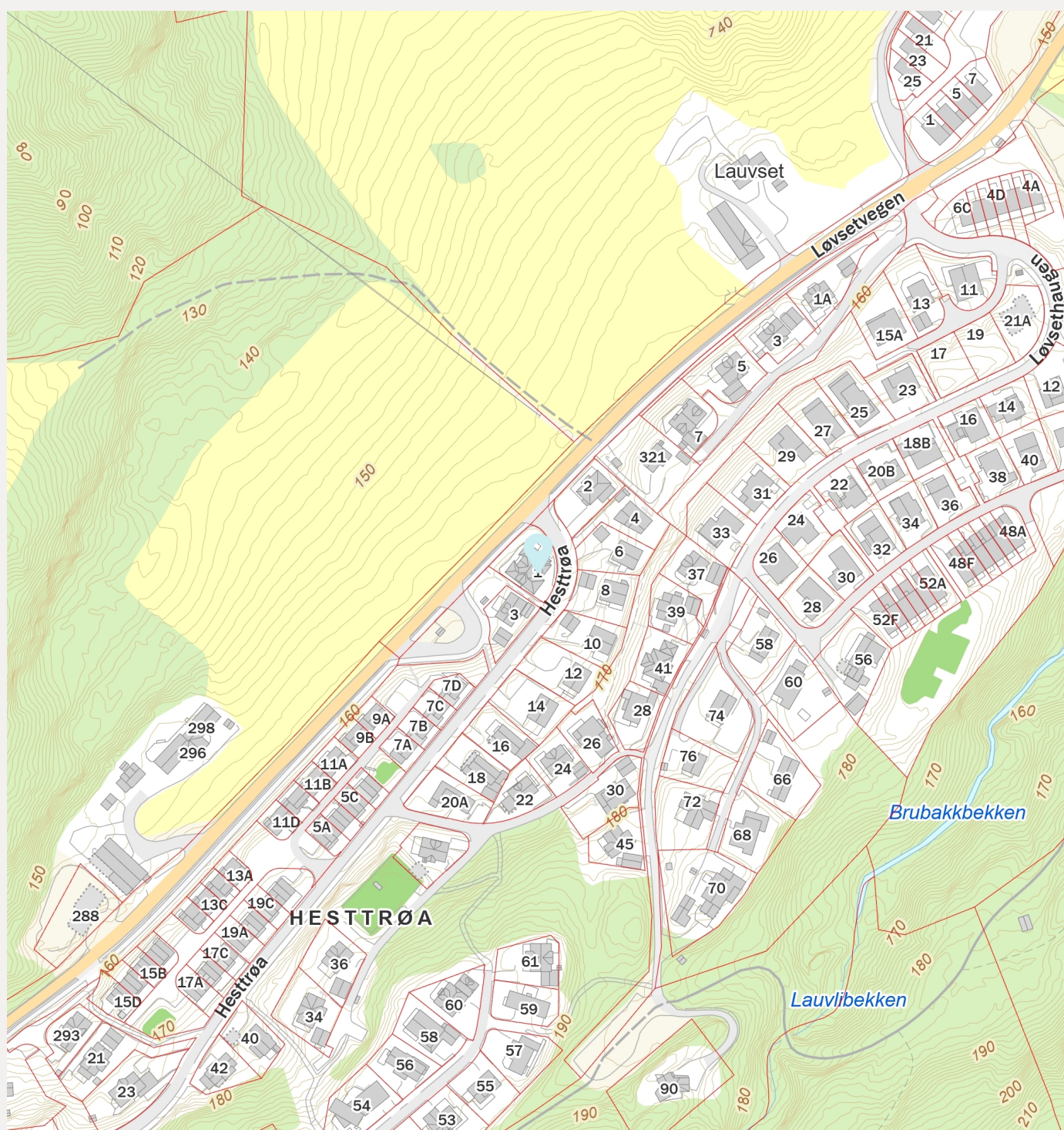
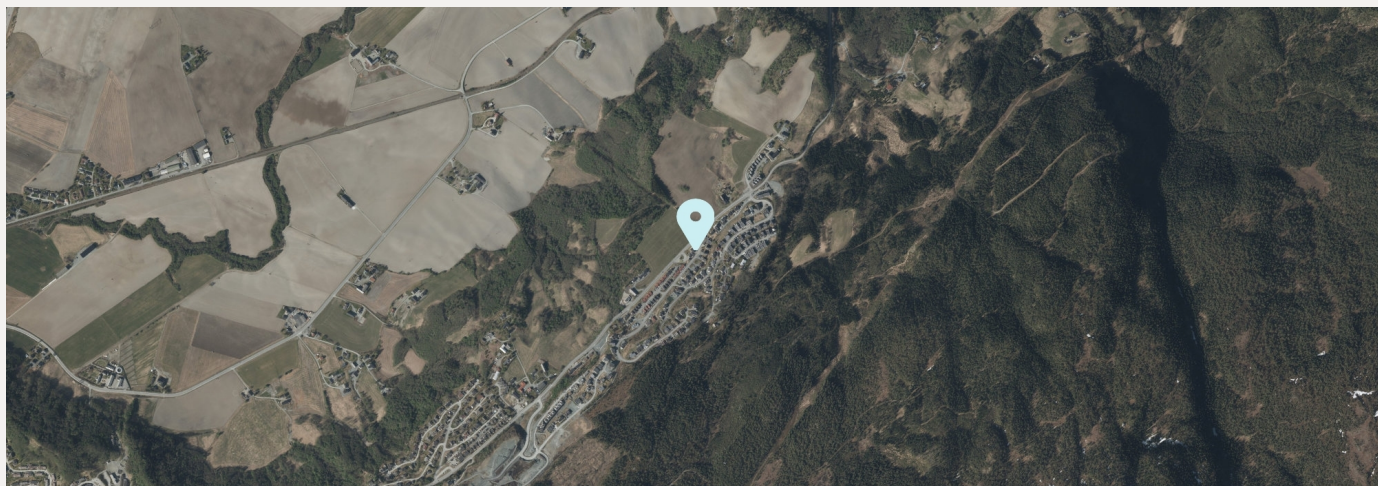


0% 43%

Løvset
Melhus
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Hesttrøa 1

Nabolaget Løvset - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hesttrøa	2 min
Linje 82, 5004	0.1 km
Melhus skysstasjon	6 min
Linje R60, R70	3.8 km
Trondheim S	24 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	20.7 km
Trondheim Værnes	43 min

Skoler

Høyeggen skole (1-7 kl.)	3 min
319 elever, 20 klasser	2.3 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
323 elever, 24 klasser	5.9 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
69 elever, 6 klasser	9.2 km
Melhus videregående skole	8 min
560 elever	4.4 km
Skjetlein videregående skole	10 min
270 elever, 25 klasser	8.8 km

«Familievennlige omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

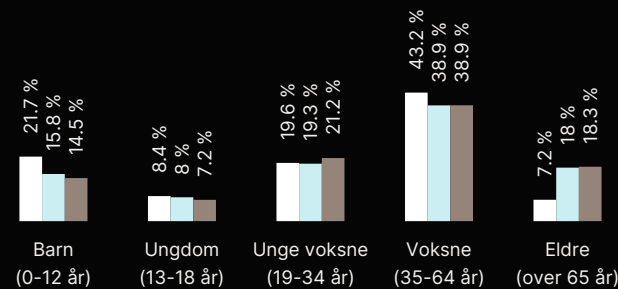
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løvset	1 706	619
Melhus	12 951	5 712
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løvset barnehage (1-5 år)	10 min
53 barn	0.9 km
Strandvegen barnehage (1-5 år)	7 min
52 barn	4.3 km
Elvebakken Montessoribarnehage (1-5 år)	7 min
49 barn	4.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Melhus Torg	5 min
Post i butikk, PostNord	3.2 km
Coop Extra Melhus	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025