

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Heimdal	Oppdragsnr.	82260041
Adresse	Svartåslia 13 B		
Postnr.	7224	Sted	MELHUS
Selgers navn	Silje Stene Eriksen		
Selgers navn	Rasmus Alexander Søberg		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

04.05.2024

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank1, LOfavør

##### Polise/avtalnr.:

36911948

### Våtrom

Initialer selger:

SS  
RA

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

Nei  Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei  Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

Nei  Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

Nei  Ja

Initialer selger:

S S  
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei  Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Loft

Har boligen loft?

Nei  Ja

## Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei  Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei  Ja

Av hvem?:

Morten Willmann 02.13.2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Mangler forskriftsmessig merking på et par utstyr/anleggsdel i tilknytningsskap og sikringsskap

Initialer selger:

S S  
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei  Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei  Ja

## Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei  Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei  Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei  Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei  Ja

Beskrivelse:

Utleiedel

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse:

Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Initialer selger:

S S  
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei  Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei  Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei  Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

Beskrivelse:

Har mottatt nabovarsel for Svartåslia 21 og 23. HÅRSTAD ENTREPRENØR AS har planer om å bygge eller gjøre endringer her.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

## Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei  Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Initialer selger:

S S  
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

Nei  Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

Nei  Ja

**48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

Nei  Ja

Initialer selger:

S S

R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

27.05.2026

Signert av

*Silje Stene Eriksen*

Signert av

*Rasmus Alexander Søberg*

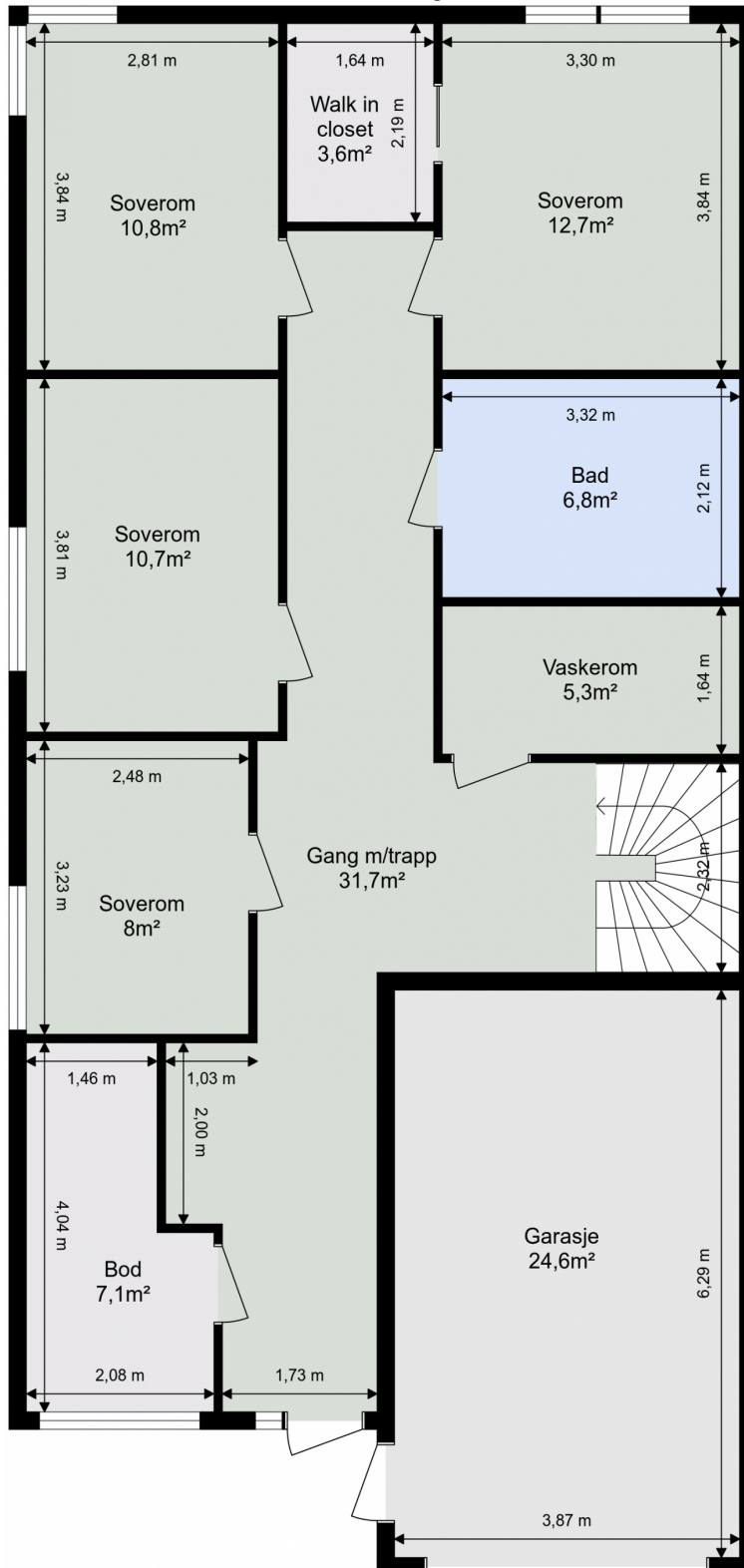
Initialer selger:

SS  
RA

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Svartåslia 13 B

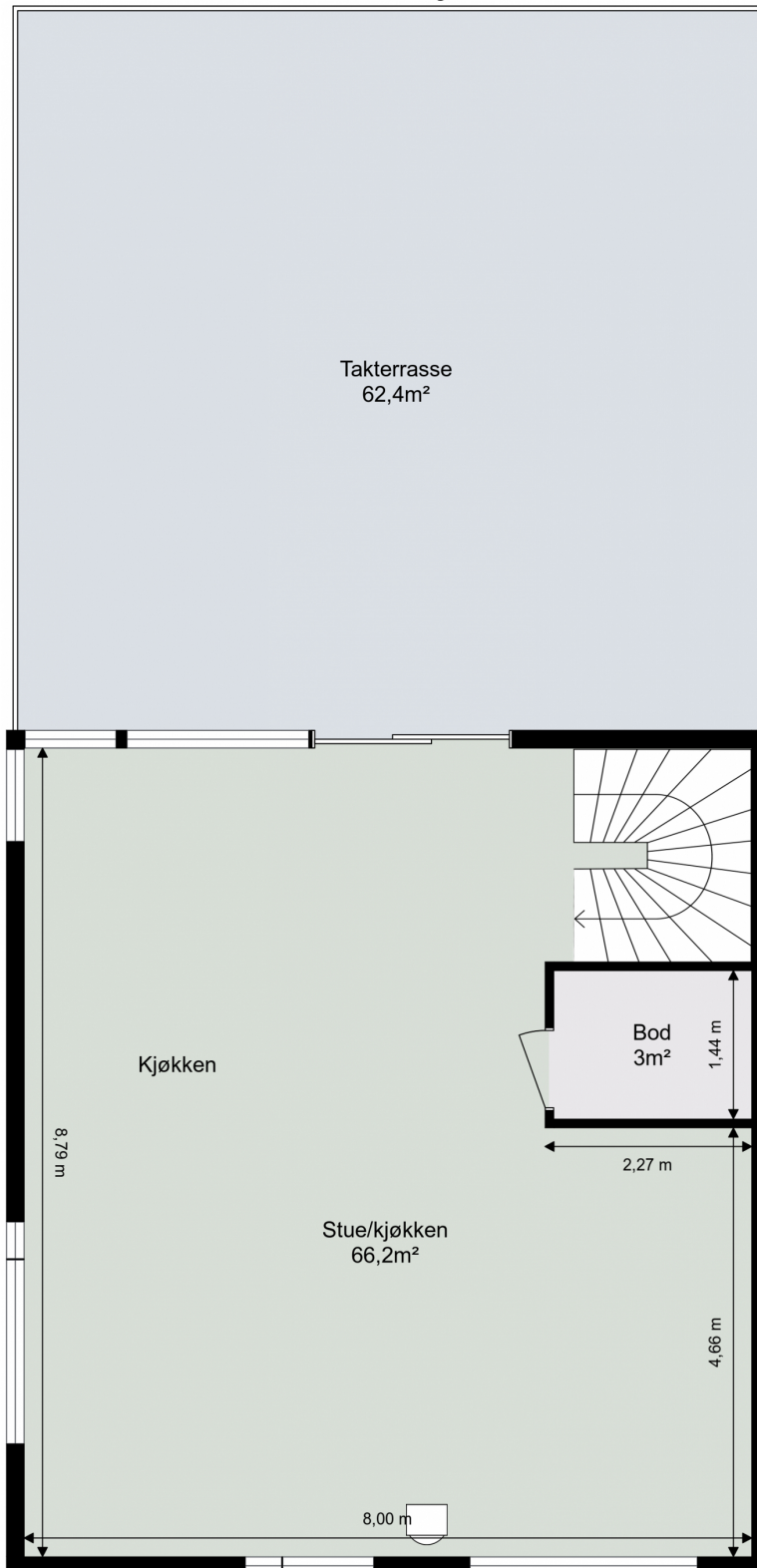
## 1. Etasje



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

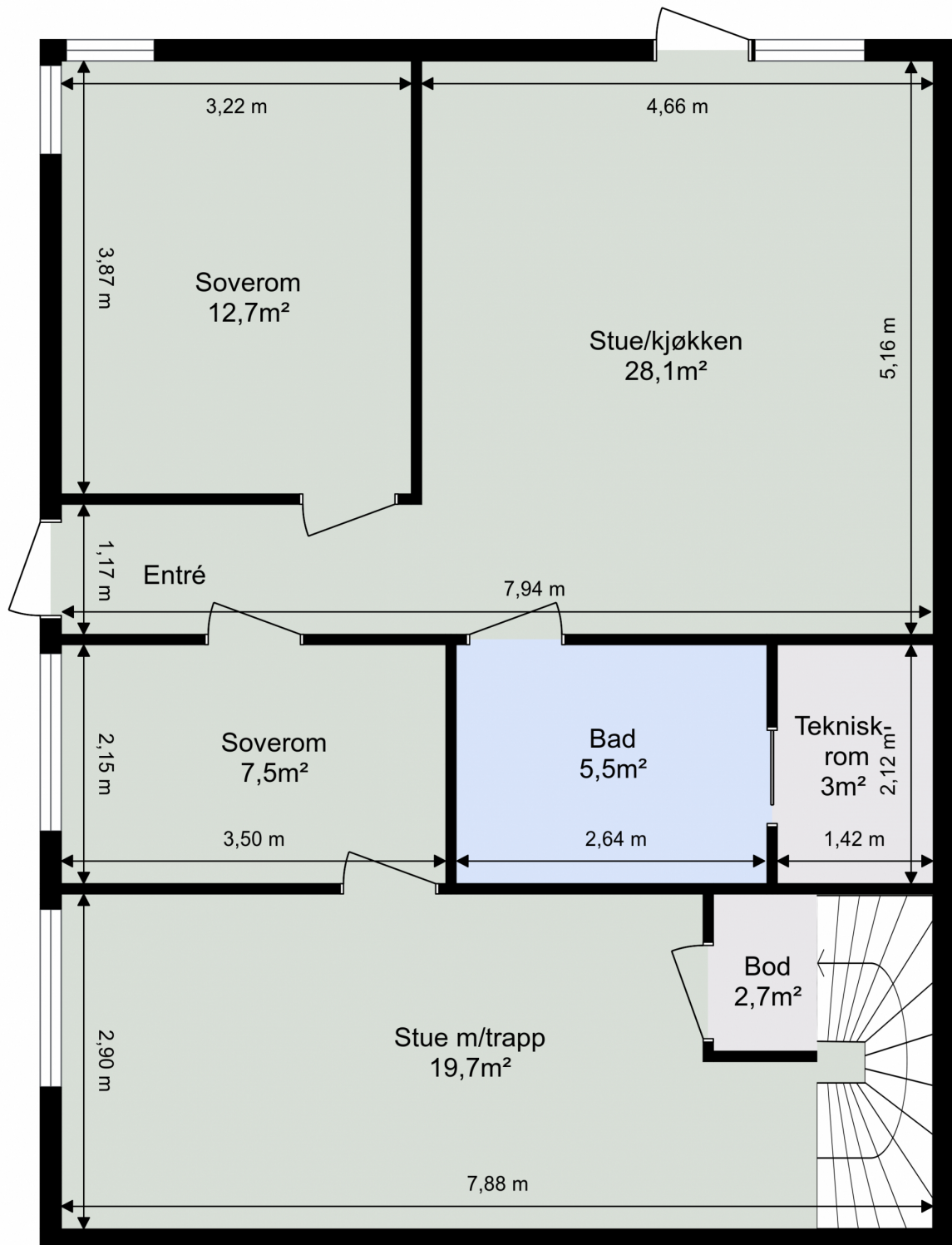
# Svartåslia 13 B

## 2. Etasje



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

## Svartåslia 13 B Sokkel



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



Sjekk gyldighet på rapport

# WITSØSVEA TAKST

## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Svartåslia 13 B

7224 MELHUS

5028/109/2/51/0/0

Rapportdato

15.05.2026

TG 0		27
TG 1		1
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

SVARTÅSLIA 13 B - 5028/109/2/51/0/0

Befaring utført den 07.05.2026 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.*

WITSØSVEA TAKST





## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten 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

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

SVARTÅSLIA 13 B - 5028/109/2/51/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør 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 taktekkning 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 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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.

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.

SVARTÅSLIA 13 B - 5028/109/2/5/1/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



## Om boligen

**Adresse:** Svartåslia 13 B , 7224, MELHUS

**Matrikkel:** 5028/109/2/51/0/0

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 2025 Kilde: Eiendomsverdi.no

**Tomt:** 697 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Rasmus Alexander Søberg, Silje Eriksen

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Vertikaldelt tomannsbolig oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon oppført i bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning og fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran. Vinduer med 3-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. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringdagen

Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.



# 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 m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

SVARTÅSLIA 13 B - 5028/109/2/5/1/0/0

Etasje 1			
<b>BRA-i</b> 104 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 31 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Gang m/trapp, bad, vaskerom, bod, walk in closet og fire soverom.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Bod og garasje.	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> -
Etasje 2			
<b>BRA-i</b> 71 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 62 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Stue/kjøkken og bod.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Terrasse.
Sokkel			
<b>BRA-i</b> 84 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Hoveddel: Stue m/trapp og bod. Utleiedel: Entré/stue/kjøkken, bad, teknisk rom og to soverom.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> -

Sum areal			
BRA-i 259 m <sup>2</sup>	BRA-e 31 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal 62 m <sup>2</sup>

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 290 m <sup>2</sup>

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Utvendig bod og garasje er medregnet som BRA-e i rapporten.



## 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.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

SVARTÅSLIA 13 B - 5028/109/2/51/0/0



## 1 Dokumentasjon

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

Ja

**Kommentar:**

Det er fremvist FDV- dokumentasjon/kontrollerklæringer og ferdigattest på boligen.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

**Kommentar:**

Ikke fremlagt.

**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: Ifølge byggetegninger er det som idag er innredet som vaskerom benevnt som bod/teknisk rom. Øvrige rom samsvarer med dagens utforming.

Etasje 2: Byggetegninger samsvarer med dagens utforming.

Sokkel: Det er etablert bod under trapp. Øvrige rom samsvarer med dagens utforming.

Bruksendring fra tilleggsdel (bod/teknisk rom) til hoveddel (vaskerom) som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt ferdigattest datert 16.06.2025

**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:**

Grunnmuren er innvendig og utvendig plateslått. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

**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?**

Nei

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Ja

**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. Drenering/fuktsikring er under 5 år og ingen feil eller mangler ble avdekket.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

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



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

**Er det påforede yttervegger?**

Ja

**Er det oppforede gulv?**

Nei

**Er det etablert fuktsikring?**

Ja

**Er det synlige tegn til fukt?**

Nei

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

Nei

**Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da boligen er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

**Er rommet ventilert?**

Ja

**Kommentar:**

Ventileres via balansert ventilasjon.

**Totalvurdering av rom under terreng****Kommentar:**

Ingen skader eller avvik avdekket i rom under terrenget. Underetasjen framstår på befaringsdagen som tørr og uten tegn til fuktskader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

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

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Fasade**

Stående trekledning, Fasadeplater

**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. 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 3-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**

Balkongdør med 3-lags glass.

Isolert entrédør

Dør med brann/lyd klasse EI 30, 35dB

Innvendige dører av typen lettdører

**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.

Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

**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:**

Takterrasse

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Ja

**Er det krav til fall/avrenning?**

Ja

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

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:**

Flatt tak

---

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

---

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

Nei

---

**Totalvurdering av takkonstruksjon****Kommentar:**

Kompakt tak, konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon som er under 5 år. Ingen skader eller avvik avdekket. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. Det er etter visuell kontroll av underliggende himlinger ikke registrert tegn på svikt.

---

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

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Takmembran

**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:**

Taket er tekket med takmembran/papp. Da det ikke var etablert tilkomst på befaringsdagen. Ligger alder og visuell kontroll av innvendige himlinger i 2 etasje til grunn for tilstandsgraden. Det er etter visuell kontroll av innvendige himlinger ikke registrert tegn på svikt. Det anbefales kontroll av tekkingen regelmessig minst en gang i året for vedlikehold/fjerning av avfall.

Tekkingen er under 5 år, ingen mistanke om svikt registreres.

**Levetid:**

⚠️ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 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:**

Annet

**Totalvurdering av renner og nedløp****Kommentar:**

Sluk og nedløpsystemet er skjult slik at tilstandsgrad er basert på alder. Sluk og nedløpsystemet er under 5 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Jevnlig vedlikehold/fjerning av avfall rundt sluk anbefales.

**Levetid:**

⚠ 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**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av overflater**

TG 0 

**Kommentar:**

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

**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 to stk sluk inne på badet et i dusjsone og et under badekar. Sluk under badekar ble ikke inspisert grunnet manglende tilkomst. Sluk i dusjsone er av 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.

## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

### 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 observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

### 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 brukslitasje.

## Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

### Kommentar:

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

### Sanitærutstyr:

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


**Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Synlig drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjevann på innebygget sisterner observeres.

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.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningsfaglige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Nei

**Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

**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****Kommentar:**

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne på badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv med sokkelflis på vegg. Slett malte vegger og himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Kommentar:**

Fra byggeåret.

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**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. Totalt registreres en høydeforskjell på 25 mm.

**Totalvurdering av overflater****TG 0** **Kommentar:**

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

**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 våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 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.

## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

### 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 observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

### Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

## Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

### Kommentar:

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

### Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Innredning med servant

## Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Synlig dreneråpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjevann observeres under klosset. Fordelerskap for tappevannet på vegg med drenerør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet.

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

### Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Nei

### Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

## 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.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

**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**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av overflater**

TG 0 

**Kommentar:**

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

**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 plastsluk i dusjsonen.

## Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

### Kommentar:

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

### Bilde



Bilde av sluk

## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

### 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 observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

### 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 brukslitasje.

## Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

### Kommentar:

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

### Sanitærutstyr:


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

**Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Synlig drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjevann observeres under 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.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Nei

**Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

**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:**

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne på badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei



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:**Isolert stålpiper

---

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**Nei

---

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**Nei

---

**Totalvurdering av piper/ildsteder****Kommentar:**Boligen har en isolert stålpiper fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket.

---

**Levetid:**Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

---

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

**Type:**

Tre/bjelkelag

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Nei

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Følgende rom ble kontrollert:

Etasje 1

Ved nivveling med krysslaser i gang m/trapp registreres et måleavvik på 7 mm. Ved nivveling på tvers av to innerste soverommene registreres et måleavvik på 5 mm.

Etasje 2

Ved nivveling med krysslaser på langs av stue og kjøkken registreres det en høydeforskjell på 9 mm.

Noe målbare høydeforskjeller registreres, men tiltak anses ikke som nødvendig. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

**Plassering av trapp**

Trappen går fra sokkeletasje til 2 etasje.

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

Ja

**Kommentar:**

Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Rommet har belegg på gulv med oppbrett på vegger. Slett malte vegger og himling. Ingen skader observeres på overflatene.

Teknisk rom fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt. Det er etablert sluk i gulvet. Rommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp, rørfordelerskap og varmtvannsberedere. Rommet ventileres via balansert ventilasjon, tilluft via dør.

---

**Totalvurdering****Kommentar:**

Ved visuell kontroll rundt boligen registreres det stedvis noe riss i overflater på vegger i hjørner osv. Dette opplyses å bli utbedret på ettårsbefaringen. Utover nevnte forhold fremstår øvrige rom som stue, gang og soverom uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

---



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

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert innebygget kullfilter i platetopp med separat avtrekk tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Luftutskiftning vurderes å være ivaretatt.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ovennevnte vurderingspunkter legger til grunn tilstandsgraden for helhetsvurderingen. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede fuktindikasjoner målt på fuktutsatte steder. (Foran oppvaskmaskin, oppvaskkum, inne i skapet til oppvaskkum). Det påvises ingen sopp, råte, svelling eller andre skader. Kjøkkenet vurderes å være i god stand.

**Levetid:**

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 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 slette fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja


**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ovennevnte vurderingspunkter legger til grunn tilstandsgraden for helhetsvurderingen. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede fuktindikasjoner målt på fuktutsatte steder. (Foran oppvaskmaskin, oppvaskkum, inne i skapet til oppvaskkum). Det påvises ingen sopp, råte, svelling eller andre skader. Kjøkkenet vurderes å være i god stand.

**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 ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

**Ventilasjon:**

Balansert ventilasjon

**Plassering av luftaggregat:**

Aggregat er plassert på bod.

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert to stk beredere i boligen, begge er plassert på bad i sokkel med sluk sluk i gulv. Beredere rommer henholdsvis 190 liter og ca 250 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. Hovedstengekran for tappevannet er etablert på bad i utleiedel.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Det registreres varsel om filterbytte på aggregat. Anbefales utført.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

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

**Type sikringer:**

Automatsikring, Jordfeilautomat

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Sikringskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Øvrig info:**

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

## Bilde



Bilde av sikringskap

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 sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring, Jordfeilautomat

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Sikringskapet er etablert i entré/gang.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Øvrig info:**

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

## Bilde



Bilde av sikringskap.

## 25

### Brannslukkere og røykvarslere

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

#### Er det brannslukkere i boligen?

Ja, denne er på 6 kg.

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

#### Er det etablert røykvarslere?

Ja.



# Svartåslia 13

Illustrasjoner

Nybygg (2-mannsbolig) A 25.04.2023 RS Glassrekkeverk i front



Tiltakshaver: **Hårstad Eiendom AS**  
 Bøypeblass: **Svartåslia 13**



Kommune: **Melhus**  
 Gnr.: **109** Bnr.: **51** Mål.: **1 : 1**  
 Tegning nr.: **500**

Dato: **27.05.2025**  
 Tegn.: **RS**  
 Prosjekt nr.:  
 Tegning nr.: **500**

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett. Perspektiver

# Fasader

E-1



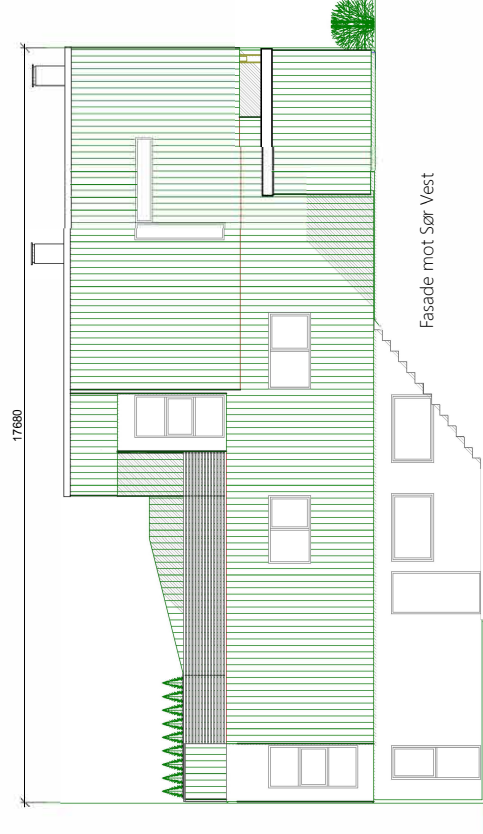
Fasade mot Sør Øst



Fasade mot Nord Øst



Fasade mot Nord Vest



Fasade mot Sør Vest

Nybygg (2-mannsbolig) A 25.04.2023 RS Glass rekkverk i front



Tilfakshaver: **Hårstad Eiendom AS**

Buoplass: **Svartåslia 13**

Kommune: **Melhus**

Gnr.: **109** Bnr.: **51** Mål: **1 : 125**

Dato: **27.05.2025**

Tegn: **RS**

Prosjekt nr.:

Tegn.nr.: **501**

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Fasader

# Planløsning underetasje med bileilighet

E-4



## Pr. boenhet

Etasje	Brutto areal BTA, m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA, m <sup>2</sup>		Anvende/delle
		Totalt	P.-ROM   S.-ROM	
Kjeller	93,9	80,2	76,6	3,6
1. etasje	143,1	133	87,4	45,6
2. etasje	80,4	69,2	65,2	4
Sum bygning	317,4	282,4	229,2	53,2

## Pr. boenhet (uten brannskille)

Arealberegninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA, kvm		
	Pre-etasje	Utstusje bodelig	Bygd areal bodelig
Bileilighet	49,1	0,0	0,0
Underetasje	80,2	0,0	0,0
1. etasje	102,1	29,2	5,9
2. etasje	69,2	0,0	0,0
<b>SUM :</b>	<b>251,5</b>	<b>29,2</b>	<b>5,9</b>
<b>BYA :</b>	<b>306,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Underetasje

Inkl. garasje, utebod (5 m<sup>2</sup>) og overbygd inngangsparti på 5,9 m<sup>2</sup>.

Inkl. utv. boder

Bileilighet på 49,1 m<sup>2</sup> ligger under arealet i underetasje (80,2 m<sup>2</sup>).  
Ca 31,1 m<sup>2</sup> (tilhørende hoveddel).

Nybygg (2-mannsbolig) A 11.05.2023 RS Div. Justeringer

DATA DESIGN SYSTEM

Tilalshaver	<b>Hårstad Eiendom AS</b>
Byggeklass	<b>Svartåsla 13, Furuhaugen</b>
Kommune	<b>Melhus</b>
Gnr.	<b>109</b>
Bnr.	<b>51</b>
Mål.	<b>1 : 100</b>
Plan underetasje	

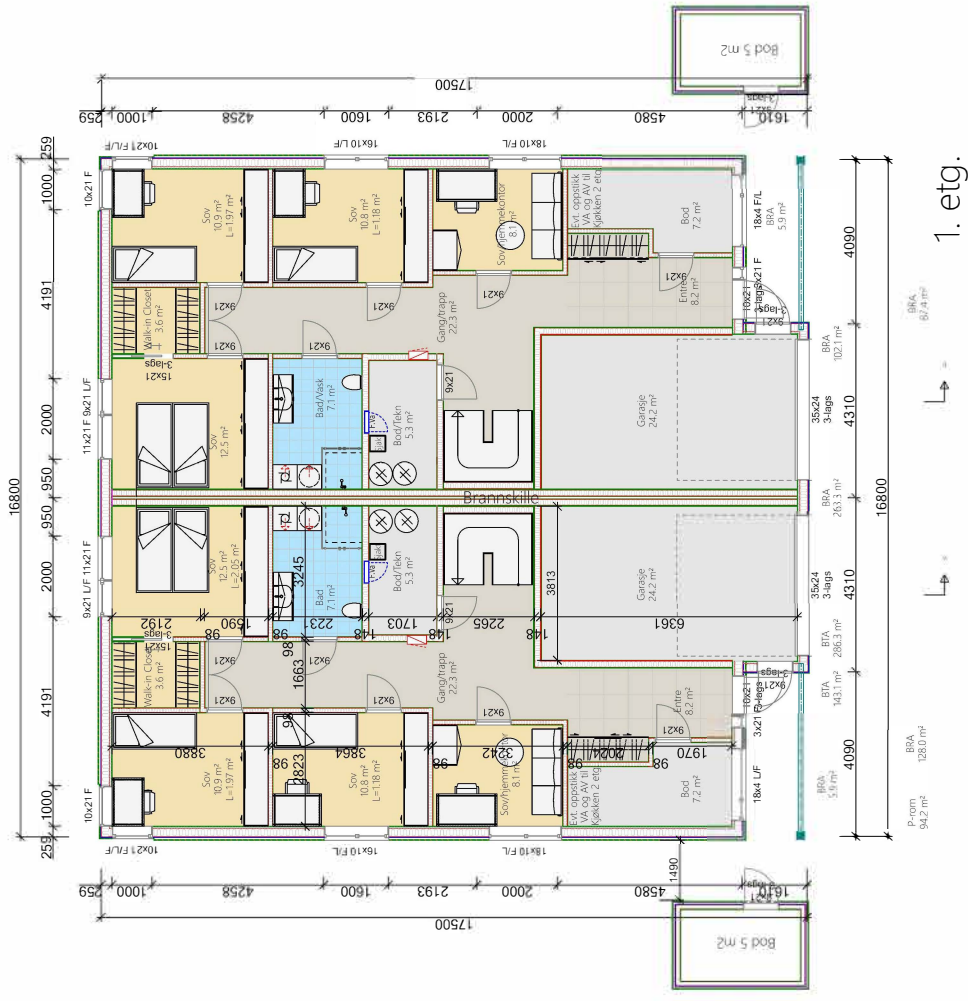


Dato	<b>29.11.2023</b>
Leiar	<b>RS</b>
Prosjekt nr.	
Leiar nr.	<b>504</b>

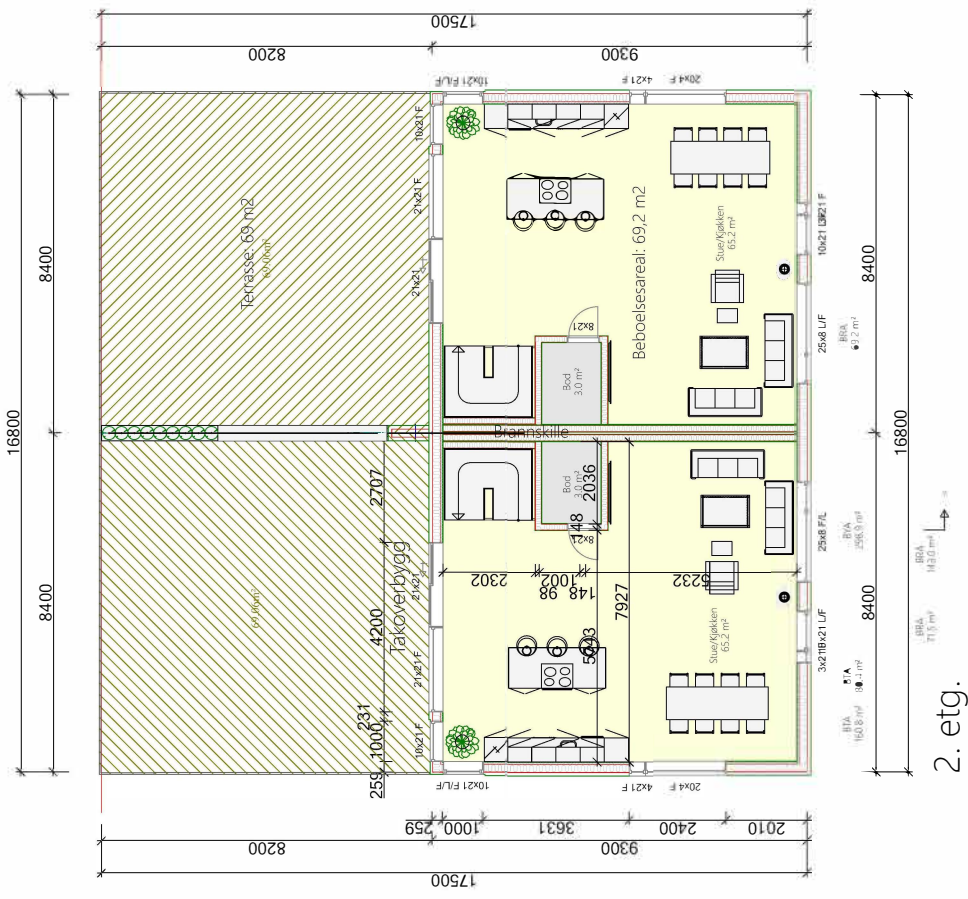
© Tegningene er beskyttet i henhold til opphavsrettsloven

# Planløsninger 1 og 2 etasje

Terrasser: 69,0 m<sup>2</sup> pr boenhet. BRA 2 etg. 69,0 m<sup>2</sup>



1. etg.



2. etg.

**Nybygg (2-mannsboilg) A** 11.05.2023 RS Div.lusteringer

Tilrasker: **Hårstad Eiendom AS**

Byggeplass: **Svartåsli 13, Furuhaugen**

Kommune: **Melhus**

Gnr. **109** Bnr. **51** Mål. **1 : 125**

Dato: **29.11.2023**

Leant: **RS**

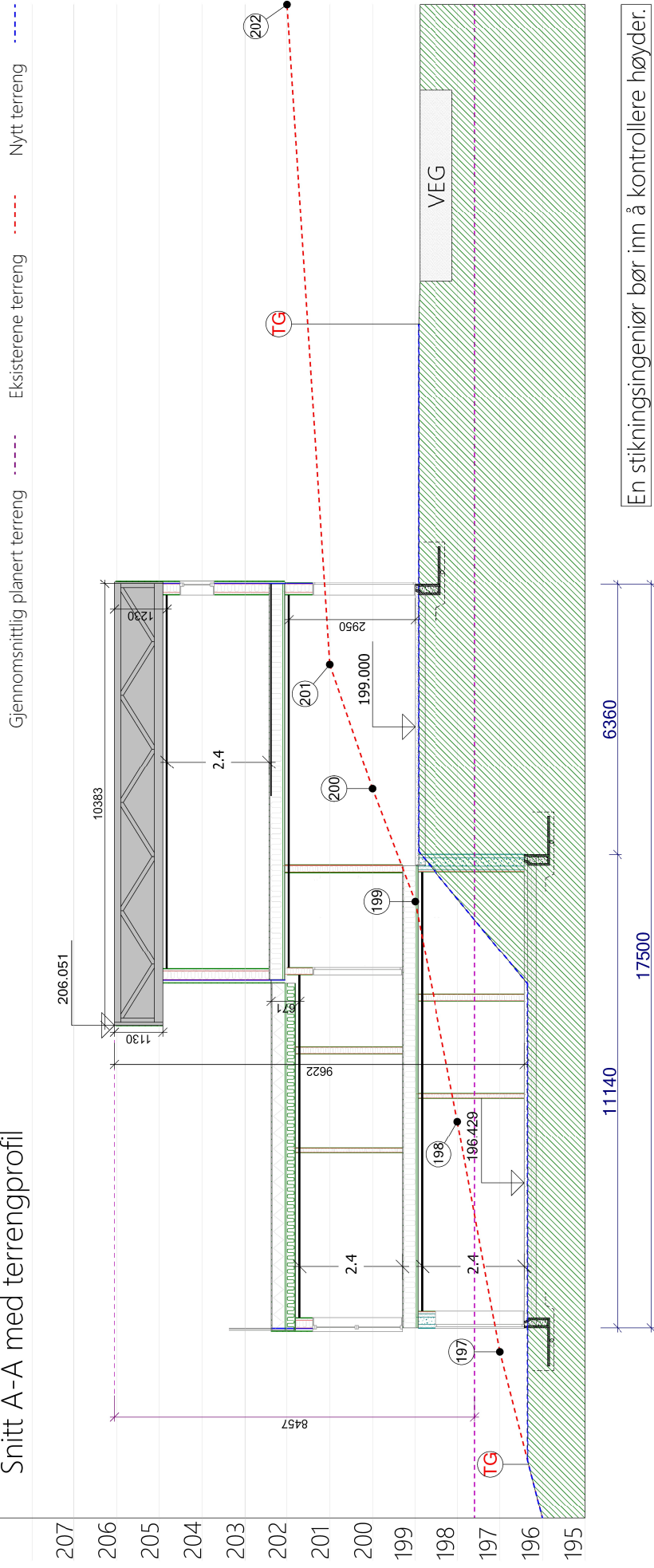
Prosjekt nr.: \_\_\_\_\_

Leitnr.: **503**

© Tegningene er beskyttet iht. Lov om opphavsrett. Plan

DATA DESIGN SYSTEM

Snitt A-A med terrengprofil



Nybygg (tomannsbolig)



Tiltakshaver:	<b>Hårstad Eiendom AS</b>
Bygdeplass:	<b>Svartåslia 13, Furuhaugen</b>
Kommune:	<b>Melhus</b>
Gnr.: <b>109</b>	Bnr.: <b>51</b>
Mål: <b>1 : 100</b>	
Snitt A-A med terrengprofil	

Dato:	<b>24.04.2024</b>
Tegn:	<b>RS</b>
Prosjekt nr.:	
Tegn.nr.:	<b>506</b>
<b>Rønningstrøa 82</b>	

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Adresse

**Svartåslia 13B, 7224 MELHUS**

Dato for energimerking

**15.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-296248**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**301350423**

Gårdsnummer

**109**

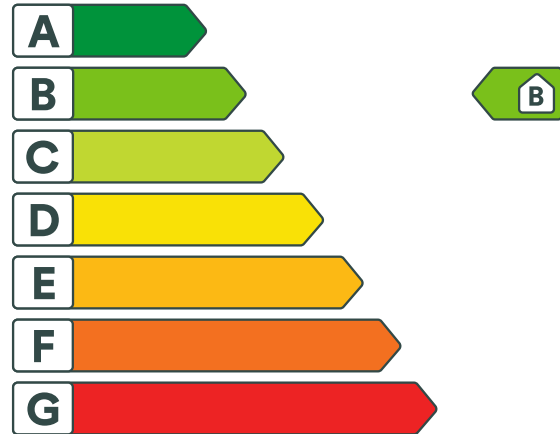
Bruksnummer

**51**

Seksjonsnummer

**2**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2025**

Bygningstype

**Tomannsbolig vertikal delt**

Bruksareal

**285,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**259,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**90,41 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**94,64 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**25 155 kWh**



## Svartåslia 13B, 7224 MELHUS



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Svartåslia 13B, 7224 MELHUS



## Tiltak

### Tiltak utendørs

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

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

### Brukertiltak

#### 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: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

## Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



## Om grunnlaget for energimerket

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>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Per Knudsen Arkitektkontor AS

Brattørgt. 5  
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Ida Berg Hanssen

Saksnummer  
BYGG-20/85513  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
Tor Wigum

Dato  
01.07.2024

## Ladebekken 14, 16, 18 og 20, ferdigattest for fire boligbygg med tilhørende uterom og parkering

Eiendom  
(gnr/bnr/fnr/snr): 414/366/0/0, 414/574/0/0  
Bygningsnummer: 300787270, 300787287, 300787279, 300787285  
Ansvarlig søker: Per Knudsen Arkitektkontor AS  
Tiltakshaver: ØVRE NYHAVNA 3 AS

### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Ida Berg Hanssen  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: ØVRE NYHAVNA 3 AS

### SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 Trondheim

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: [byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no)  
Internettadresse: [www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret](http://www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret)



# 109/51 Kommuneplan

Dato: 04.05.2026

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Parkeringsplasser - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Grense for arealformål
- Ahc** Kommune(del)plan - påskrift



Melhus kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 109/51/0/2  
Adresse: Svartåslia 13B  
Dato: 04.05.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Bjerkav Stav Advokatfirma AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 775863 Tinglyst: 13.07.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 8809 Nedre Elvehavn		
Postnummer: 7481	Poststed: Trondheim	
Fødselsnr./Org.nr. 912 879 461	Ref.nr. nkv	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Skånøy Eiendomsutvikling AS, iht. vedlagte fullmakter	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 919 627 093

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028	Melhus	108	9		
5028	Melhus	109	25		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	5028	Melhus	108	1		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Rett kopi bekreftes  
 11/07-22 Trondheim  
 adv. Jostad  
**BJERKAN STAV**  
 ADVOKATFIRMA

Dato 6/7 2022	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> <i>Kenn Skånøy</i> iht fullmakt.
------------------	-----------------------------------------------------------------------------

**4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>**

Gnr/bnr. 108/1, samt eiendommer som eventuelt fradeles fra gnr/bnr. 108/1, gis veirett over avgivers eiendommer. Per i dag er ikke aktuelle veier bygd, men begge veitraseene antas bygd i henhold til vedlagt plankart av 15.12.20. Veiretten omfatter og eventuell framtidig utbygging av gnr/bnr. 108/1.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja  Nei

**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>****6. Underskrifter**

Sted og dato

6/3-2022

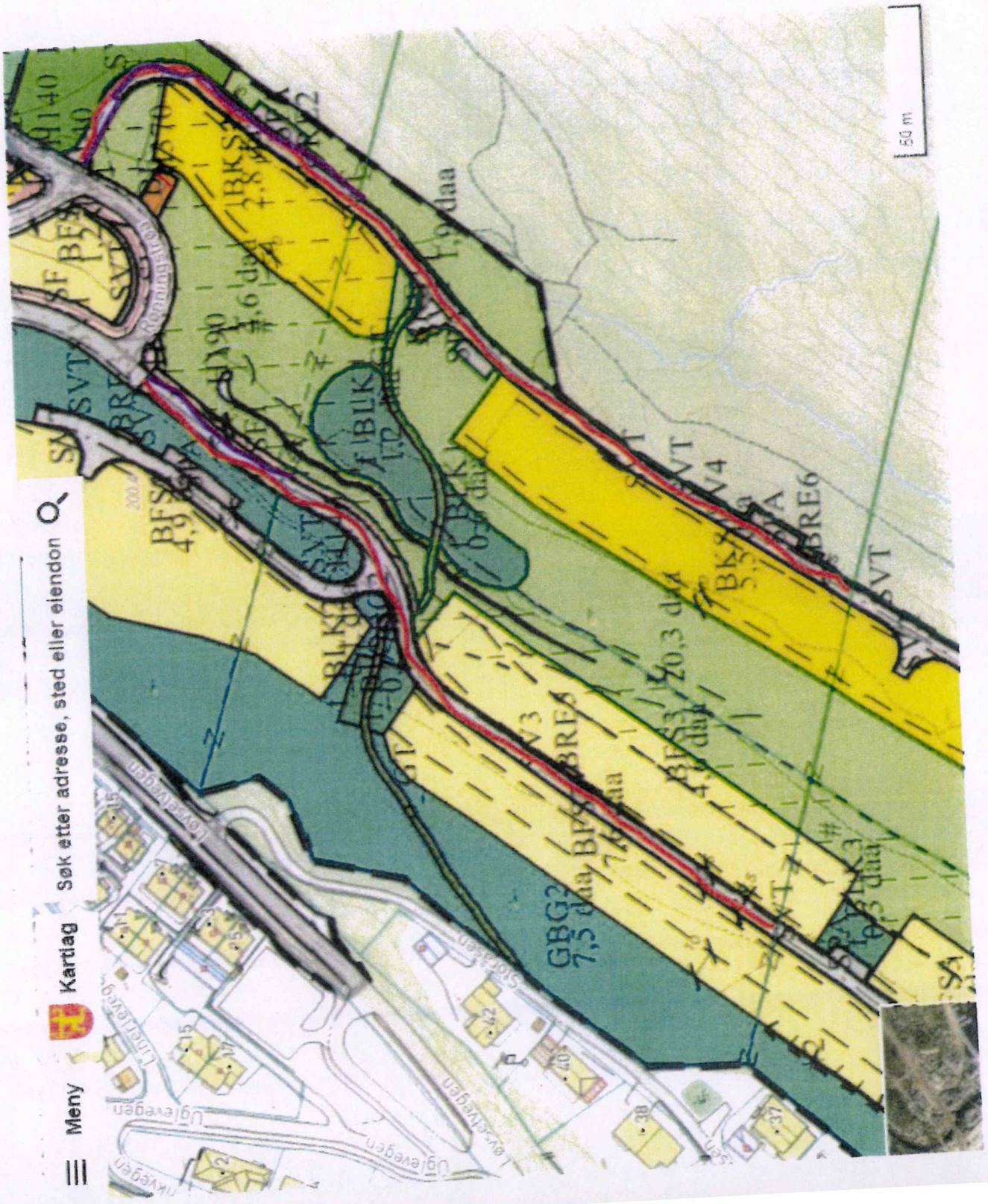
McChus

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

Karin Skjerve (nt) fullmakt

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner





## Søknad om seksjonering


Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <b>MELHUS</b>	Kommunens adresse <b>PB 55, 7221 MELHUS</b>	Kontaktperson <b>LISA B. SVEGÅRD</b>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn <b>Hårstad Eiendom AS</b>	Fødselsnr./Org.nr. <b>919439238</b>	E-postadresse <b>annberit@haarstadeiendom.no</b>	
Adresse <b>Drammensvegen 55</b>	Postnummer <b>7224</b>	Poststed <b>Melhus</b>	Telefonnummer <b>96209858</b>

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. <b>5028</b>	Kommunens navn <b>Melhus kommune</b>	Gårdsnr. <b>109</b>	Bruksnr. <b>51</b>	Festenr.

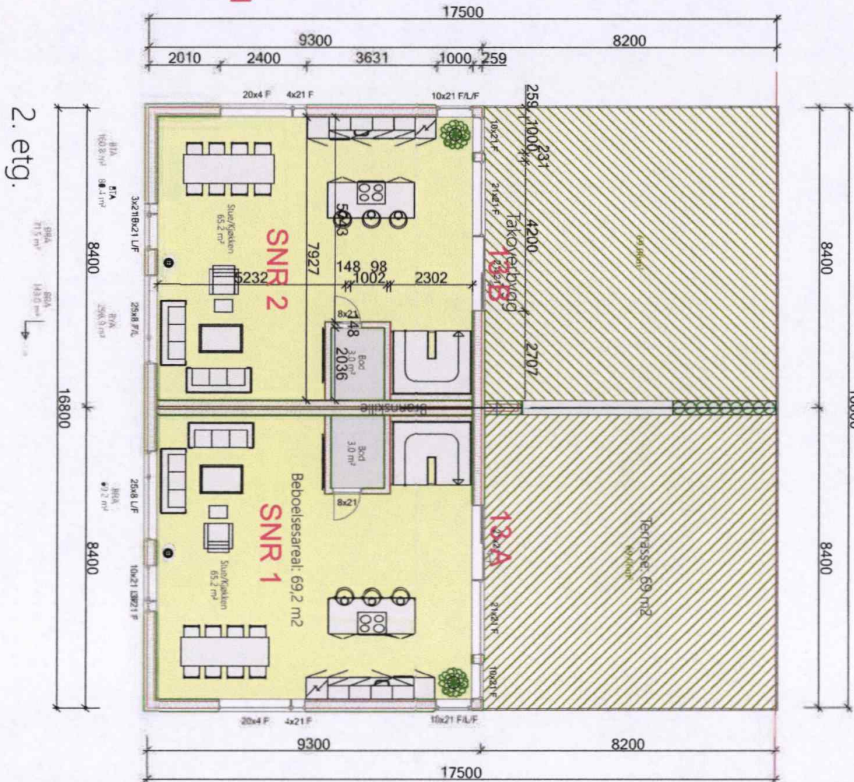
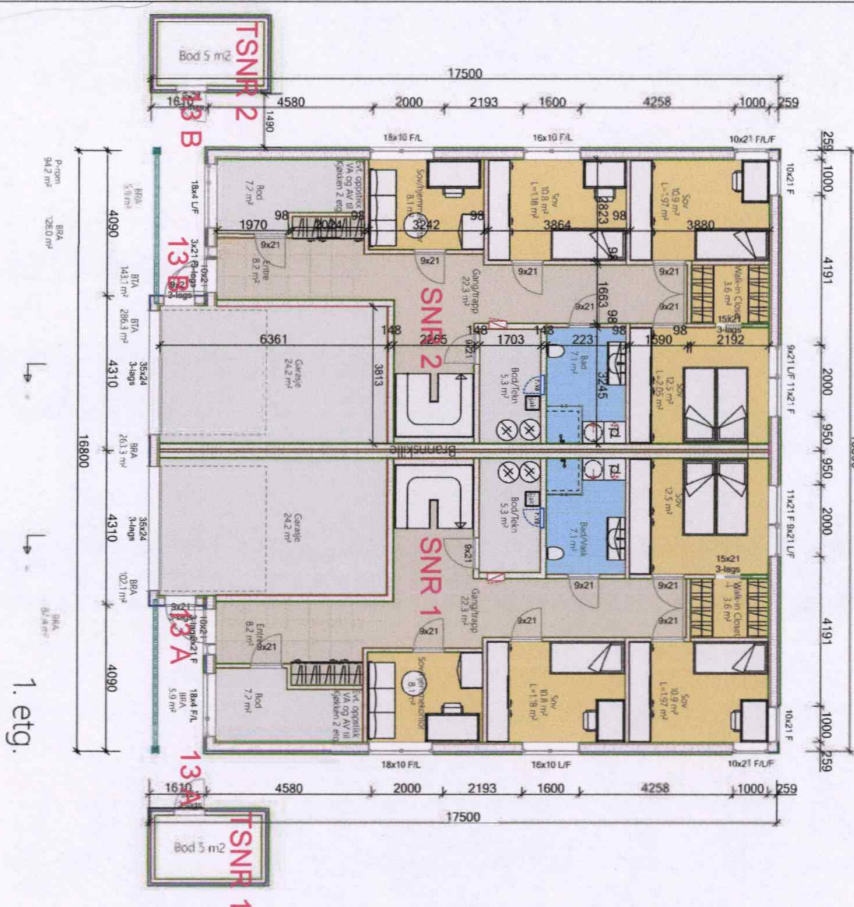
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <b>919439238</b>	Navn <b>Hårstad Eiendom AS</b>	Eierandel (oppgis som brøk) <b>1/1</b>

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: <b>2</b>				Nevner = <b>2</b>															

Dato <b>31.05.2024</b>	Innsenderens underskrift 
---------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

# Planløsninger 1 og 2 etasje

Terrasser: 69,0 m<sup>2</sup> pr boenhet. BRA 2 etg. 69,0 m<sup>2</sup>



**Nybygg (2-mannspolig) A 11.05.2023 RS Div./Utførelser**

**Tilrådd av: Hårstad Eiendom AS**

**Arkiv: Hus Design AS**

Boclass: Svartåsla 13, Furuhøgen

Kommune: Melhus

Snr: 109 Bnr: 51 Mbl: 1. 125

Plan

Dato: 29.11.2023

Teikn: RS

Prosjekt nr: 503

DATA TILBENS SYSTEM

E-3

# Planløsning underetasje med bileilighet

Pr. boenhet

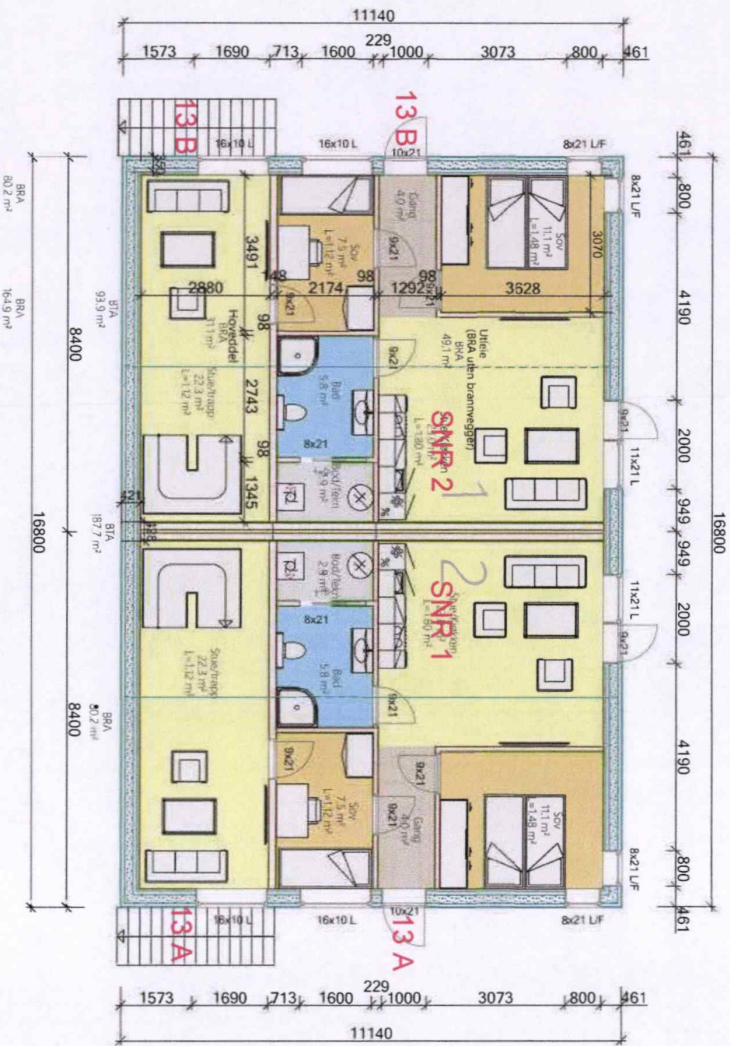
Etasje	Brutto areal BRA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Anvendelse	
Kjeller	93,9	80,2	P-ROM/S-ROM	
1. etasje	143,1	133	87,4	Inkl utebod, boder og garasje
2. etasje	80,4	69,2	55,2	4
Sum bygning	317,4	282,4	229,2	53,2

Pr. boenhet (uten brannskille)

Arealberegninger iht. NS 3940	Bruksareal BRA km		
	Pr etasje	Utebod/utebygning	Sum BRA
Billeggighet	49,1	0,0	0,0
Underetasje	80,2	0,0	0,0
1. etasje	102,1	29,2	5,9
2. etasje	69,2	0,0	0,0
<b>Sum</b>	<b>251,5</b>	<b>29,2</b>	<b>5,9</b>
BYA:	306,3	0,0	306,3

Billeggighet på 49,1 m<sup>2</sup> ligger under arealet i underetasje (80,2 m<sup>2</sup>).  
Ca 31,1 m<sup>2</sup> (tilhørende hoveddel).

Inkl. garasje, utebod (5 m<sup>2</sup>) og overbygd inngangsparti på 5,9 m<sup>2</sup>.



## Underetasje

Nybygg (2-mannspoli) A 1105-2023 RS Div. lusterfrier

Tilsketnavn: **Hårstad Eiendom AS**

Byggeklass: **Svartåsla 13, Furuhaugen**

Kommune: **Melhus**

Gnr. 109 Bnr. 51 Mål. 1:100

Plan: Underetasje

Dato: 29.11.2023  
Jakt: RS  
Prosjekt nr: 504



Uskrift fra Norkart AS kartklient  
 Dato: 24.04.2024  
 Målestokk: 1:500  
 Koordinatsystem: UTM 32N



D-1

**Tomtelegenskap:**

Svartåslia 13 (109/51): Areal: 697,7 m<sup>2</sup>  
 Godt grøntareal pr. boenhet ca. 90,0 m<sup>2</sup>  
 BYA: 298,9 m<sup>2</sup> (bolig) + 7,4 m<sup>2</sup> (bod) = 306,3  
 TU BYA: 306,3 m<sup>2</sup> x 100 % / 697,7 m<sup>2</sup> = 43,9 %

**Det tas forbehold om høydegrunnlaget og størrelse.  
 Her bør det måles opp av stikningsingeniør**

**Nbbygq (tomannsbolig)**

Titelskriver: <b>Hårstad Eiendom AS</b>		Dato: 24.04.2024	
Byggeklass: Svartåslia 13, Furuhaugen		Tegn: RS	
Kommune: Melhus		Prosjekt nr.: _____	
Gnr.: 109	Bnr.: 51	Mål. 1:	_____
Situasjonsplan		Tekonr.: 513	

## KJØPEKONTRAKT

DAGBOK NR. 3708 1986 <sup>1</sup>

GAULDAL SORENSKRIVEREMBEDE 10/7

Undertegnede, Per S. Tellaugen, som selger og Melhus kommune ved ordføreren som kjøper, har inngått slik avtale:

1. Per S. Tellaugen overdrar til Melhus kommune parsell av sin eiendom gnr. 109 bnr. 4. i Melhus.  
De overdratte arealer framgår av vedlagte kart merket Rådmannen i Melhus datert 18.04.86
2. Kjøpesummen fastsettes i kr 22.50 pr. m<sup>2</sup>. Oppgjør finner sted mot utstedelse av heftelsesfritt skjøte. Eiendommen anses overtatt fra det tidspunkt begge parter har godkjent denne kontrakt og fra dette tidspunkt svarer kjøper 10% rente av kjøpesummen inntil oppgjør finner sted.
3. Denne kontrakt er inngått under forutsetning av at nødvendig fradelings-tillatelse/konsesjon blir gitt.
4. Ved undertegning av kontrakten gir selgeren Melhus kommune fullmakt til å rekvirere kart- og delingsforretning.
5. Eiendommen overdras fri for heftelser.
6. Denne kontrakt kan tinglyses på selgerens eiendom.
7. Kjøper betaler alle omkostninger i forbindelse med selve overdragelsen.
8. Dersom det ved erverv av arealer innenfor reguleringsplan for Østerdalsvollen og Loddgårdstrøa blir avholdt retslige skjønn, er partene enige om at dersom disse skjønnene gir høyere restatningsbeløp pr. m<sup>2</sup> enn det som er avtalt i denne kontrakt for tilsvarende arealer, skal det endelige skjønnsresultat gjøres gjeldende overfor selger.
9. Selger skal ha veirett over felles privat adkomstveg som er regulert for eiendommene gnr. 97/5 og gnr. 97/3 og 4.
10. Denne kontrakt er opprettet i 3 eksemplarer, ett til hver av partene og ett til grunnboken.

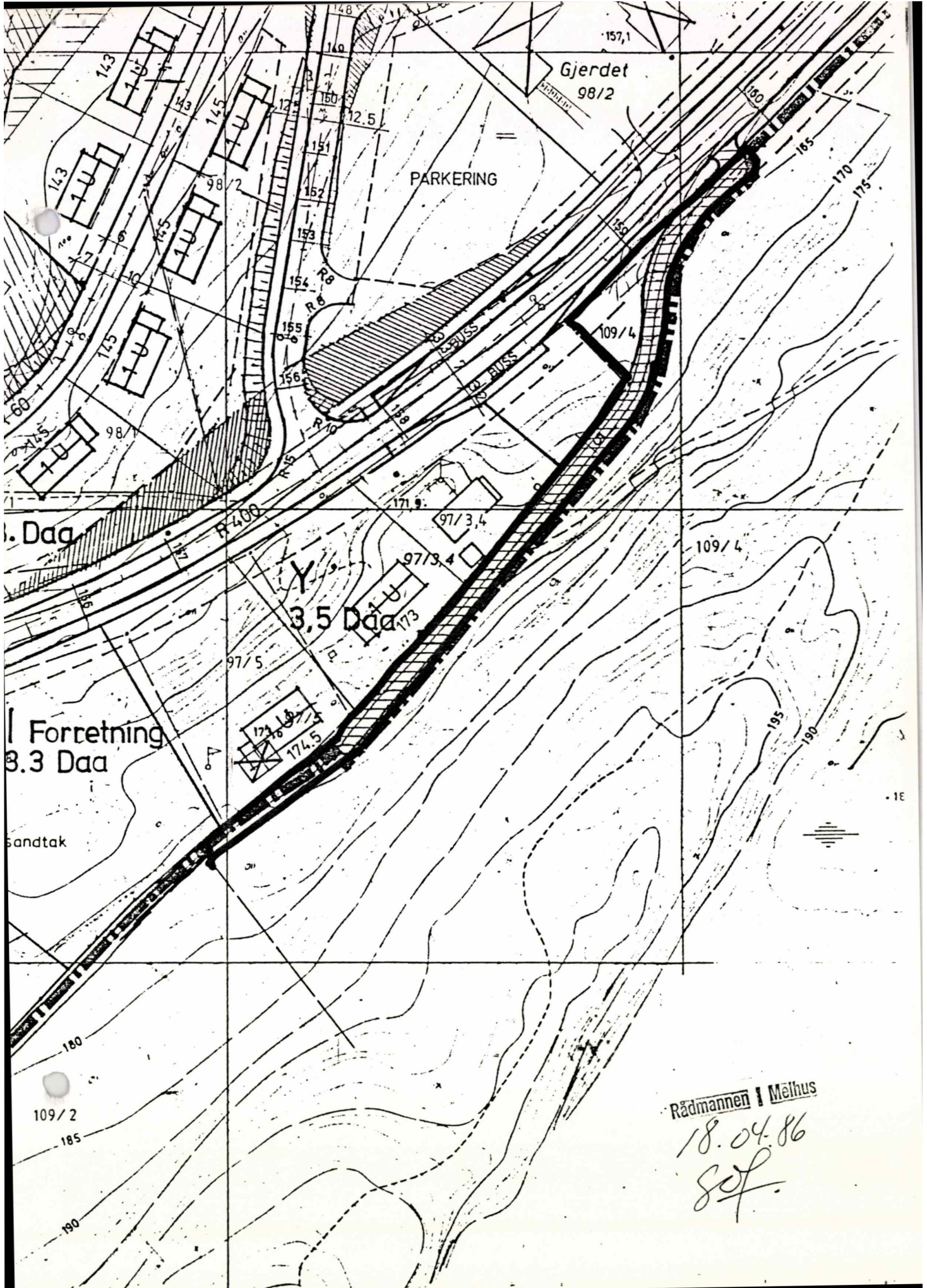
Melhus den 23/4 1986

MELHUS KOMMUNE

*Ala*  
.....  
Varaordfører

*Per S. Tellaugen*  
.....  
Per S. Tellaugen

(sej-kjkon-t1)



## Erklæring om bruksrett

over eiendommen gnr. 109 bnr. 25 i Melhus kommune

Grunneier: Sivert Tellugen

Åsvegen 243

7224 Melhus

Fødselsnummer 280754 [REDACTED]



Doknr: 719096 Tinglyst: 01.07.2022  
STATENS KARTVERK

Rettighetshaver: Melhus kommune

Org.nr. 938 726 027

1. Melhus kommune gis evigvarende rett til å ha, vedlikeholde, fornye og føre tilsyn med ledningsanlegg (vann- og avløpsledninger med tilhørende innretninger) på eiendommen gnr 109 Bnr 25 i Melhus Kommune (kommunenummer 5028)
2. Bruksretten innebærer også nødvendig adkomst over eiendommen til ledningsanlegget.
3. Bygninger eller andre faste konstruksjoner kan ikke settes opp nærmere enn 5 meter fra ledningsanlegget (målt horisontalt) uten at rettighetshaver på forhånd gir skriftlig samtykke. Det samme gjelder andre tiltak som kan medføre skade på ledningsanlegget eller gjøre drift/vedlikehold vanskeligere eller mer kostnadskrevenende, f.eks. terrengendringer og planting av større trær.
4. Melhus kommune gis også evigvarende rett til å ha liggende og gjennomføre nødvendig vedlikehold av sti med tilhørende belysning gjennom området. Rettigheten innebærer også nødvendig beskjæring av tilgrensende vegetasjon. Videre gjelder rettigheten tilgang til å vedlikeholde offentlig gatelysanlegg langs privat vei, herunder rett til i passende avstand å beskjære eller fjerne vegetasjon som kan være til ulempe for anleggets funksjon eller vedlikehold
5. Rettighetshaver skal etter gjennomført vedlikehold sette berørt grunn i stand etter inngrepet. Dog vil ikke trær, planter og lignende bli erstattet med nye.

Sted/dato: .....

Melhus, 14/10/22

Sivert Tellugen

Grunneier

KAN TINGLYSES  
Trondheim, den 27.06.22  
Heimdal Eiendomsmegling AS

Tonje Berge  
Eiendomsmegler  
Heimdal Eiendomsmegling AS

# Svartåslia 13B

Nabolaget Løvset - vurdert av 63 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚶 Uglevegen Linje 82, 5004	7 min 🚶 0.6 km
🚶 Melhus skystasjon Linje R60, R70	6 min 🚶 3.6 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min 🚶 25.3 km
✈ Trondheim Værnes	45 min 🚶

## Skoler

Høyeggen skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	20 min 🚶 1.9 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 26 klasser	11 min 🚶 5.6 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.) 66 elever, 7 klasser	13 min 🚶 9 km
Melhus videregående skole 560 elever	8 min 🚶 4.1 km
Øya videregående skole 160 elever	13 min 🚶 9.2 km

«Familievennlige omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

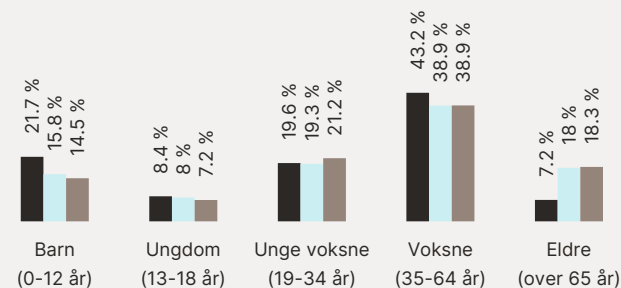


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100



Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

## 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) 55 barn	8 min 🚶 0.7 km
Strandvegen barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 🚶 4.1 km
Elvebakken Montessoribarnehage (0-5..8 min 🚶 48 barn	4 km


## Dagligvare


Rema 1000 Melhus Torg Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 3 km
Coop Extra Melhus	6 min 🚶

## Primære transportmidler




-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

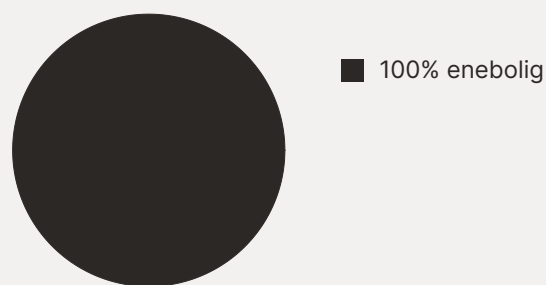
 Støynivået  
Lite støynivå 92/100

 Trafikk  
Lite trafikk 87/100

## Sport

-  Løvsethaugen nærmiljøanlegg 12 min   
Ballspill 1 km
-  Høyeggen skole 25 min   
Aktivitetshall, ballspill 1.8 km
-  Impuls Treningssenter Melhus 5 min 
-  3T-Melhus 5 min 

## Boligmasse







«Nytt og fremmadstormende med eksemplarisk utsikt!»

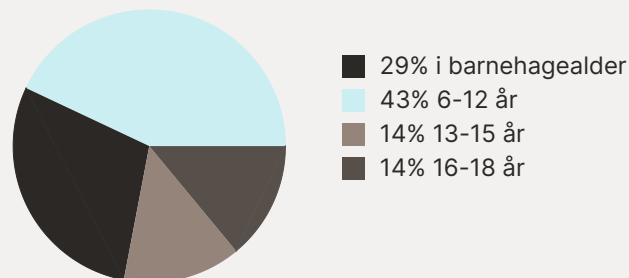
Sitat fra en lokalkjent



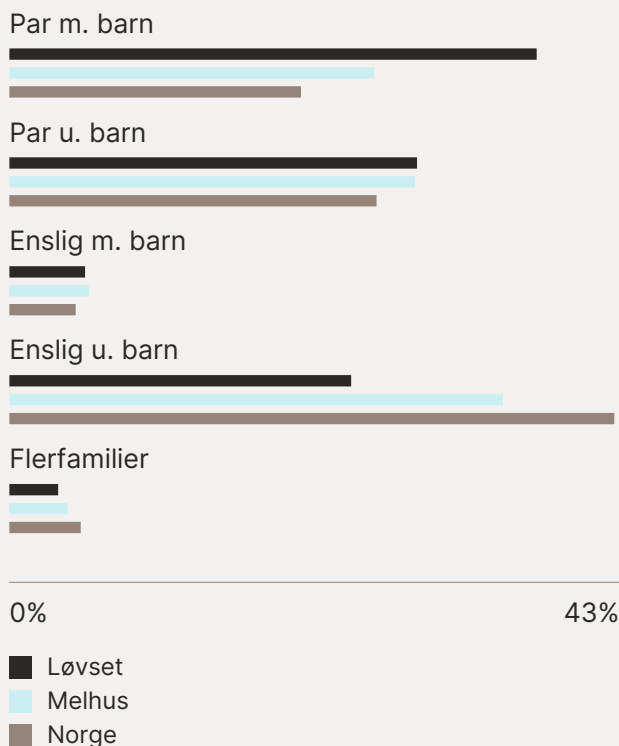
## Varer/Tjenester

-  Melhus Kjøpesenter 5 min 
-  Vitusapotek Melhustorget 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

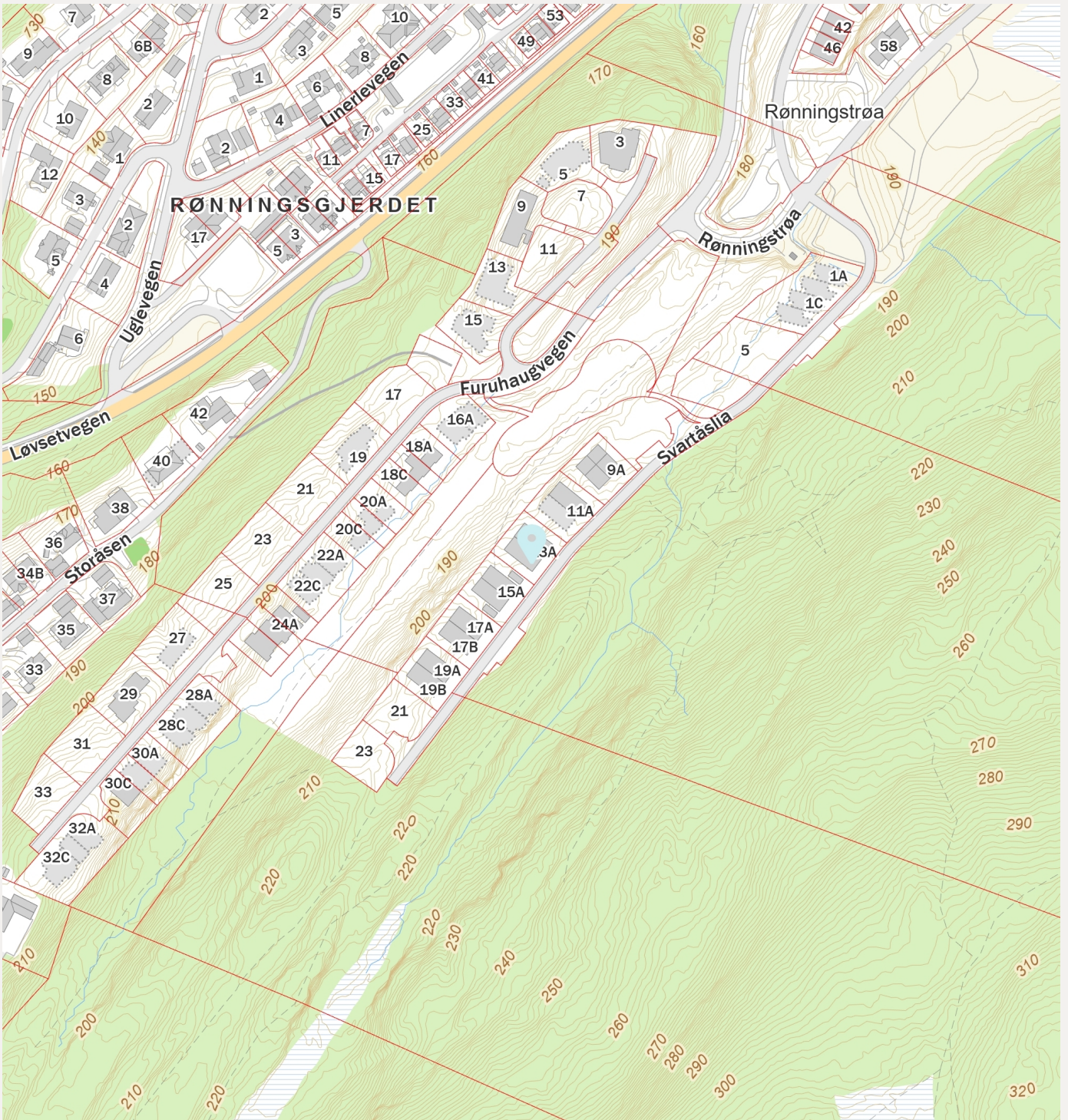


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



# Svartåslia 13B

Nabolaget Løvset - vurdert av 63 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Uglevegen Linje 82, 5004	7 min	0.6 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	6 min	3.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min	25.3 km
Trondheim Værnes	45 min	

## Skoler

Høyeggen skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	20 min	1.9 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 26 klasser	11 min	5.6 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.) 66 elever, 7 klasser	13 min	9 km
Melhus videregående skole 560 elever	8 min	4.1 km
Øya videregående skole 160 elever	13 min	9.2 km

«Familievennlige omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

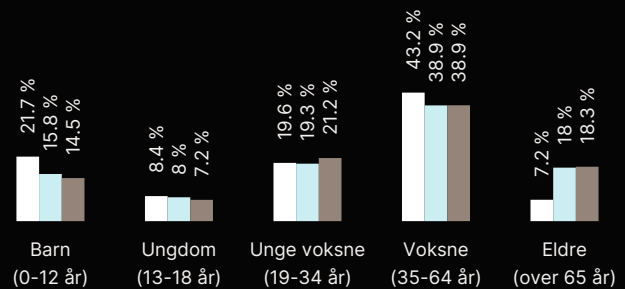
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## 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) 55 barn	8 min	0.7 km
Strandvegen barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min	4.1 km
Elvebakken Montessoribarnehage (0-5..8 min	48 barn	4 km

## Dagligvare

Rema 1000 Melhus Torg Post i butikk, PostNord	5 min	3 km
Coop Extra Melhus	6 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 2026