

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.08.2026

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

|              |                                     |             |          |
|--------------|-------------------------------------|-------------|----------|
| Meglerfirma  | Nylander & Partners AS avd. Heimdal | Oppdragsnr. | 82260077 |
| Adresse      | Løvsethaugen 52 B                   |             |          |
| Postnr.      | 7224                                | Sted        | MELHUS   |
| Selgers navn | Hanne Mærk Dyrø                     |             |          |
| Selgers navn | Christopher Wolf                    |             |          |

**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?**

02/21

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

5

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

☐ Nei ☒ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Storebrand

**Polise/avtalenr.:**

7046238

## Våtrom

Initialer selger:

H M  
C W

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:

H M  
C W

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Etablering av to terrasser på bakkeplan.- Terrassen forran inngang ble bygget sommeren 2021.- Terrassen på baksiden ble bygget sommeren 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av eier.

## 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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

## 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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

H M  
C W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært  
og  
ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Instalert elbillader med egen sikring

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Dokumenter fra Aalmo AS Elektriker

**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

## 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

Initialer selger:  
H M  
C W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☒ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

## 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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja

**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

Initialer selger:

H M  
C W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## 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, tømrerarbeid 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

## Tilleggs kommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:  
H M  
C W

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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

07.08.2026

Signert av

Hanne Mærk Dyrø

Signert av

Christopher Wolf

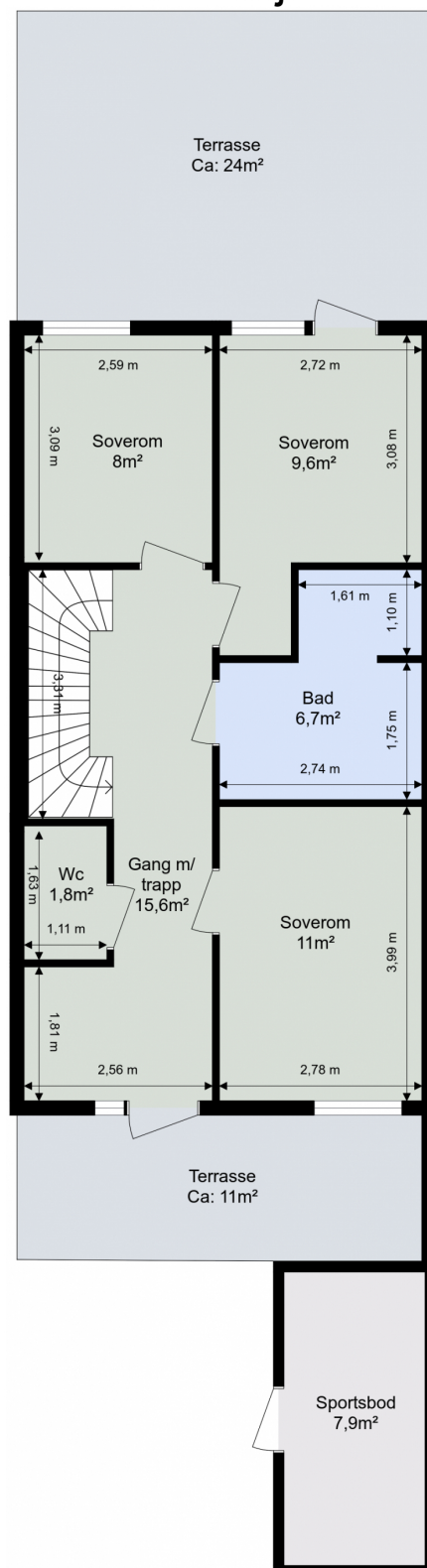
Initialer selger:

H M  
C W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Løvsethaugen 52 B

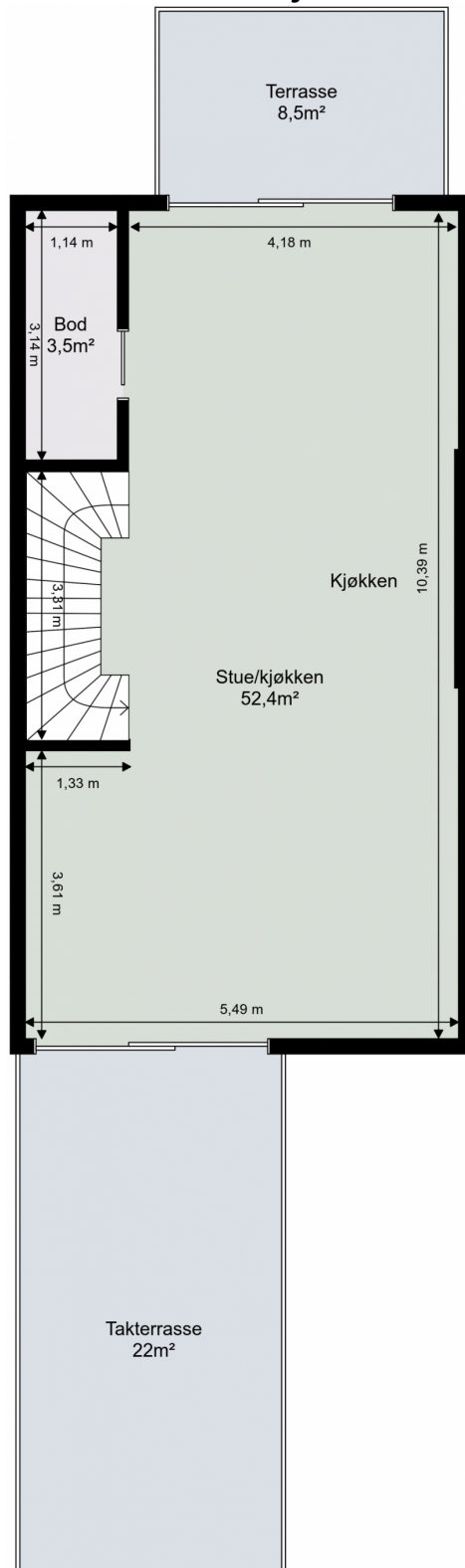
## 1. Etasje



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

## Løvsethaugen 52 B

### 2. Etasje



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



Sjekk gyldighet på rapport



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Løvsethaugen 52 B

7224 MELHUS

5028/99/64/0/0/0

Rapportdato

19.08.2026

|       |                                                                                     |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TG 0  |  | 1  |
| TG 1  |  | 23 |
| TG 2  |  | 0  |
| TG 3  |  | 0  |
| TG IU |  | 0  |

LØVSETHAUGEN 52 B - 5028/99/64/0/0/0

Befaring utført den 06.08.2026 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.*





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

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

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



## Takstmannens integritet

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



## Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



## Tilstandsgradene

**TG 0**



### Ingen avvik

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.

LØVSETHAUGEN 52 B - 5028/99/64/0/0/0



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



## Formål

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

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

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



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (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.



## 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 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.

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



## Om boligen

**Adresse:** Løvsethaugen 52 B , 7224, MELHUS

**Matrikkel:** 5028/99/64/0/0/0

**Boligtype:** Rekkehus

**Byggeår:** 2021 Kilde: Eiendomsverdi.no

**Tomt:** 177 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Christopher Wolf, Hanne Dyrø

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Rekkehus oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i vanlig bindingsverk av tre, utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Taket har pultaksform og er tekket med papp/takmembran. Vinduer med 3-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering:

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

### Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Etablert el-billader i 2021. - Terrasser i 1 etasje etablert i 2021 og 2022. - Etablert zip-screens på vest veggen i 2 etasje

### Øvrig informasjon om oppdraget



## Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

LØVSETHAUGEN 52 B - 5028/99/64/0/0/0

### Etasje 1

|                                                                      |                                              |                                  |                                                        |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>BRA-i</b><br>57 m <sup>2</sup>                                    | <b>BRA-e</b><br>8 m <sup>2</sup>             | <b>BRA-b</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>Åpent areal (TBA)</b><br>35 m <sup>2</sup>          |
| <b>Beskrivelse av BRA-i</b><br>Gang m/trapp, wc, bad og tre soverom. | <b>Beskrivelse av BRA-e</b><br>Utvendig bod. | <b>Beskrivelse av BRA-b</b><br>- | <b>Beskrivelse av åpent areal</b><br>To stk terrasser. |

### Etasje 2

|                                                     |                                  |                                  |                                                               |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>BRA-i</b><br>57 m <sup>2</sup>                   | <b>BRA-e</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>BRA-b</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>Åpent areal (TBA)</b><br>30 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Beskrivelse av BRA-i</b><br>Stue/kjøkken og bod. | <b>Beskrivelse av BRA-e</b><br>- | <b>Beskrivelse av BRA-b</b><br>- | <b>Beskrivelse av åpent areal</b><br>Terrasse og takterrasse. |

### Sum areal

|                                    |                                  |                                  |                                         |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>BRA-i</b><br>114 m <sup>2</sup> | <b>BRA-e</b><br>8 m <sup>2</sup> | <b>BRA-b</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>Åpent areal</b><br>65 m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|

### BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

|                                  |
|----------------------------------|
| <b>BRA</b><br>122 m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|

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

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 fra utbygger.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Oversendt og gjennomgått.

**Når ble egenerklæringen signert?**

07.08.2026

LØVSETHAUGEN 52 B - 5028/99/64/0/0/0

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

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

**Er det avdekket åpenbare ulovligheter?**

Ingen avvik registrert.

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

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt ferdigattest datert 26-01-2022

**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, Ringmur

**Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?**

Nei

**Totalvurdering av grunnmur og fundament****Kommentar:**

Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen. Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei



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

**Kommentar:**

Boligen vurderes å ikke være særlig utsatt for overflatevann.

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Ja

**Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?**

Nei

**Totalvurdering av drenering**

**Kommentar:**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

LØVSETHAUGEN 52 B - 5028/99/64/0/0/0



Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

**Er det synlige tegn til svikt/skjevheter?**

Nei

**Er det manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur?**

Nei

**Totalvurdering av forstøtningsmur:**

**HMS vurdering**

Ingen avvik.



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

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

Nei

**Fasade**

Liggende trekledning

**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:**

Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning. Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert. Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.



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**

Isolert ytterdør med laminert utførelse.

Balkongskyvedører med 3-lags glass.

Balkongdør med 3-lags glass.

**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/ verandadører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand med normal brukslitasje.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei



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

**Type:**

Terrasse og takterrasse

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?**

Nei

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

Ja

**Kommentar:**

Takterrasse er tekket, grunnet spaltegulv over dekket kunne ikke tekkingen kontrolleres.

**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

**HMS vurdering**

Ingen avvik.



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

**Type:**

Markterrasser

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Nei

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

Nei

**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

**HMS vurdering**

Ingen avvik.



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:**

Pulttak

---

**Inspisert fra:**

Via stige, Innvendig himling

---

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

Nei

---

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

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det forutsettes og forventes riktig oppbygging. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av innvendige himlinger.

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

---



Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte 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:

Via stige

#### Taktekking:

Asfaltpapp

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

Nei

#### Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

#### Er undertak over 13 år?

Nei

#### Totalvurdering av taktekking og beslag

#### Kommentar:

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Det er etter innvendig kontroll av underliggende himlinger ikke registrert tegn på lekkasjer.

LØVSETHAUGEN 52 B - 5028/99/64/0/0/0



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

#### Type renner/nedløp:

Metall

#### Totalvurdering av renner og nedløp

#### Kommentar:

Takrenner og nedløp er utført i metall med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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

Ja

**Kommentar:**

Det er utført mindre arbeider på baderomsplater etter byggeår. Tekniker fra Fibo utbedret løsnet film/laminat i forbindelse med reklamasjon.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Ja

**Dokumentasjon av vanntett sjikt:**TG 1 **Kommentar:**

Det foreligger ferdigattest og FDV-dokumentasjon.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

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

**Overflater**

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

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

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 registreres en høydeforskjell på ca 30 mm.

**Totalvurdering av overflater**TG 1 **Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**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 fuksikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert et sluk i dusjonen, samt et utpå gulvet. Begge er av typen plast.

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

Ja

#### Kommentar:

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

#### Bilde



Bilde av sluk i dusjsone.



Bilde av sluk utpå gulvet.

### Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?

Nei

#### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

#### Kommentar:

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

Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse.

## 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:

Mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte under dørblad.

#### Sanitærutstyr:

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

### Er det innebygget sisterner?

Ja

### Er det etablert drenehull fra sisternekassen?

Ja

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

#### Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik. Fordelerskap for tappevannet på vegg med drenerør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet.

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

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

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

Ja

#### Kommentar:

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

## Fuktsøk

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

### Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

#### Kommentar:

Ingen konstaterte fuktskader.

### Bilde



Bilde av fuktsøk via hulltaking uten at det registreres unormale forhold.

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

**Type pipe:**

Isolert stålpipes

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

Nei

**Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?**

Nei

**Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)**

Ja

**Totalvurdering av piper/ildsteder**
**Kommentar:**

Isolert stålpipes fra byggeåret. Det er ikke oppdaget funksjonssvikt.

**HMS vurdering**

Ingen avvik.



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

**Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje**

Trappen er eldre enn 5 år og viser normal slitasje. Overflater har minimal slitasje.

**Totalvurdering av trapp**
**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal brukslitasje observeres.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**HMS vurdering:**

Ingen avvik.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Parkett på gulv, malt mdf panel på vegger. Takplater i himling. Ingen skader observeres på overflatene.

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar vegghengt wc og vask. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte under dørblad.

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.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Glassplate på vegg over benkeplate.

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

Nei

**Integreerte hvitevarer:**

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, 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**

TG 1

**Kommentar:**

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

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Totalvurdering av ventilasjon:**

TG 1

**Kommentar:**

Fungerte ved enkel funksjonstest.



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. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Ventilasjon:**

Balansert ventilasjon

---

**Totalvurdering på ventilasjon****Kommentar:**

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Aggregat er plassert på bod i 2 etasje. Boligen vurderes å være tilstrekkelig ventilert.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

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

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon 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.

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

Nei

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

Ja

**Er hovedstengekran lokalisert?**

Ja

**Er hovedstengekran funksjonstestet?**

Ja

**Kommentar:**

Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

**Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?**

Nei

**Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:**

**TG 1** 

**Kommentar:**

Vannrør av plast (rør i rør system) avløp av plast. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Rørfordelerskap er besigtiget. Anlegget synes å fungere som tiltenkt.

**Bilder**



Bilde av rørfordelerskap.

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av varmtvannsbereder:**

**TG 1** 

**Kommentar:**

Bereder rommer 194 liter og er datert 2020. Bereder er plassert på bad.

**20**

## Oppvarming

**TG 1** 

**Hva slags oppvarming har boligen:**

vedovn, elektrisk

**Er det nedgravd oljetank?**

Nei

**Totalvurdering oppvarming:**

**Kommentar:**

Boligen varmes opp via vedovn og elektrisk.

LØVSETHAUGEN 52 B - 5028/99/64/0/0/0

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

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

**Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?**

Nei

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

Ja

**Kommentar:**

Montert el-billader i 2021

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

På ny installasjon og på el-billader.

**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.

## Årsak/konsekvens

### HMS vurdering

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

## 22

## Slokke- og brannvarselanlegg

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

### Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?

Ja

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

### HMS vurdering

Ingen avvik.

## 23

## Skadedyr

### Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)

Nei

### Kommentar:

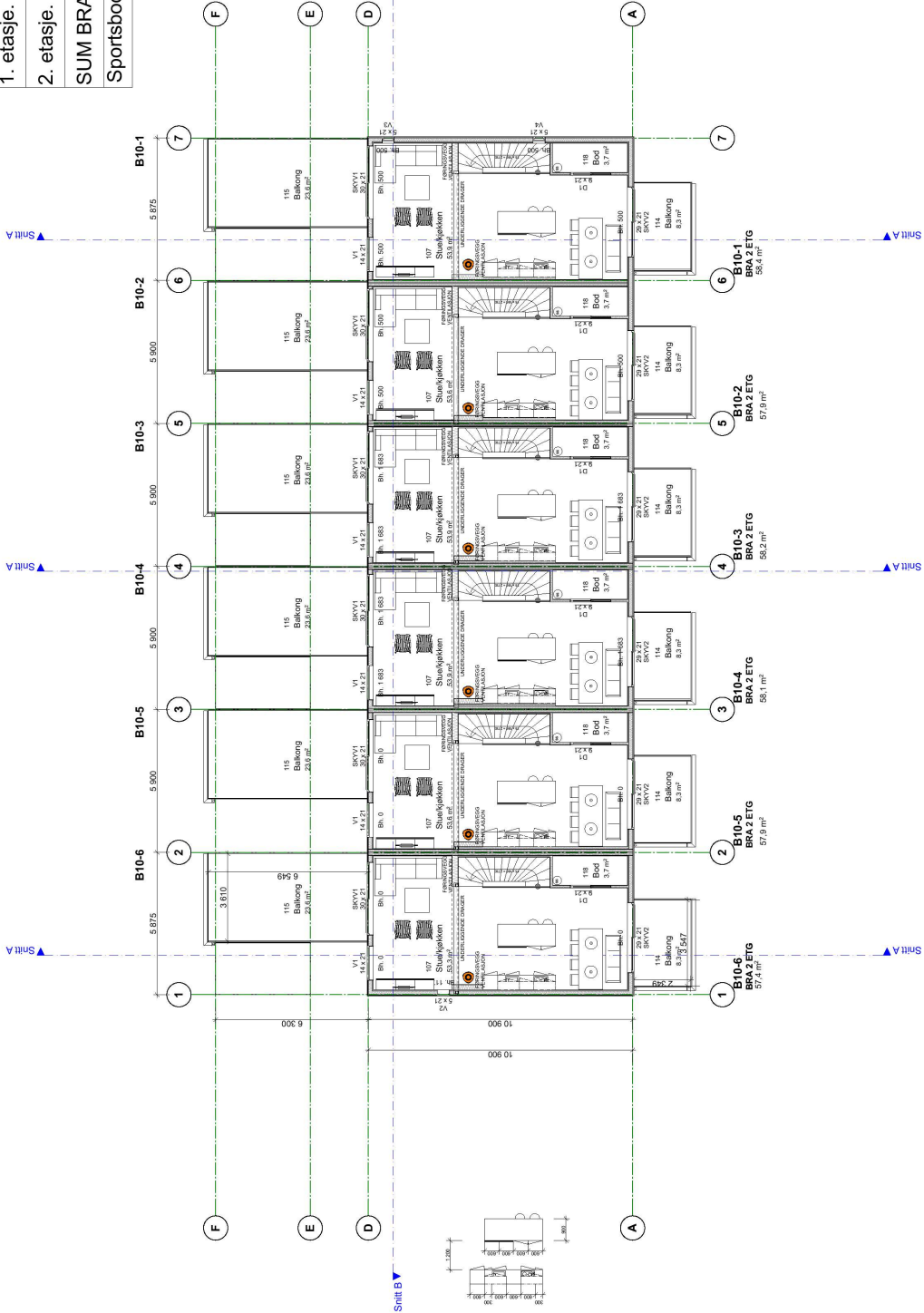
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen. Det er ikke registrert tegn eller spor av skadedyr på befaringen

### Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner

Nei.



| Arealberegninger i<br>hht. NS 3940 | BRA (m²) |       |       |       |       |       |
|------------------------------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                    | B10-6    | B10-5 | B10-4 | B10-3 | B10-2 | B10-1 |
| 1. etasje.                         | 57,7     | 58,6  | 58,6  | 58,6  | 58,6  | 57,7  |
| 2. etasje.                         | 57,4     | 57,9  | 57,9  | 57,9  | 57,9  | 58,4  |
| SUM BRA                            | 115,1    | 116,5 | 116,5 | 116,5 | 116,5 | 116,1 |
| Sportsbod                          | 7,1      | 7,1   | 7,1   | 7,1   | 7,1   | 7,1   |



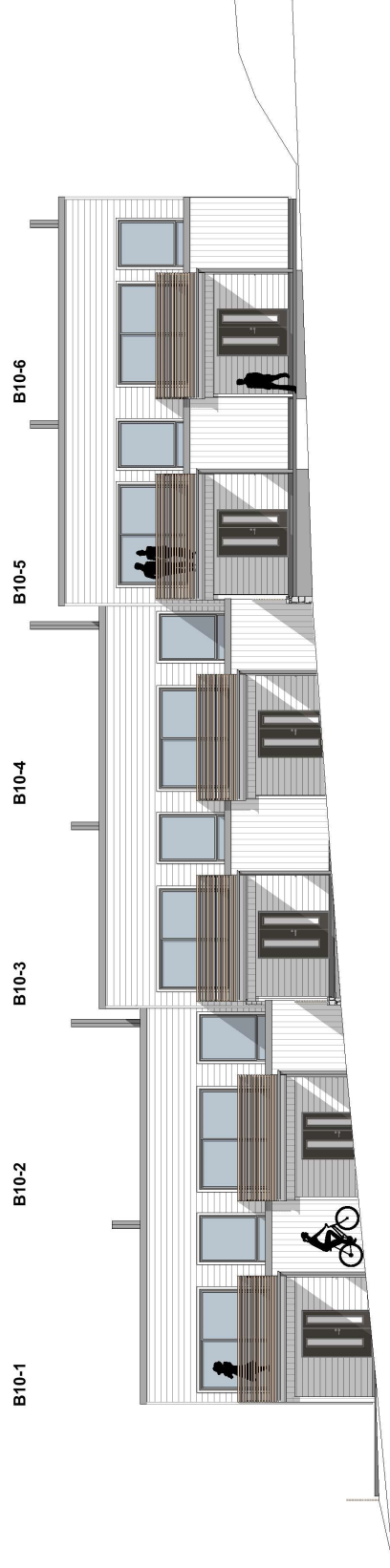
| Rev | Nr | Beskrivelse | Dato       | Sign |
|-----|----|-------------|------------|------|
| 01  |    |             | 30.10.2018 |      |
|     |    |             |            |      |
|     |    |             |            |      |
|     |    |             |            |      |
|     |    |             |            |      |
|     |    |             |            |      |
|     |    |             |            |      |
|     |    |             |            |      |
|     |    |             |            |      |
|     |    |             |            |      |



Tilakschafer  
**Varmbo**  
Prosjekt  
**Løvsettoppen B10**  
7224 MELHUS

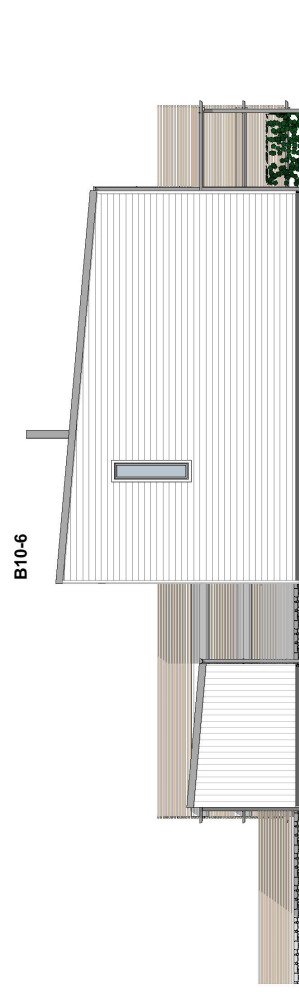
|                                    |              |               |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| Tegnet av:                         | Tegning nr.: | Revisjon nr.: |
| Kor/Gnr./Bnr.:                     | A12-3        | 01            |
| 99/63                              |              |               |
| Revisjonsbeskrivelse<br>RKL4/BRKL1 |              |               |
| Type tegning:                      | Dato         | Målestokk     |
| Plan 2. Etasje                     | 30.10.18     | 1:200 / A3 L  |





Fasade Nord

1:150



Fasade Vest

1:150

[illegible]

Tiltakshaver

## Varmbo

Projekt

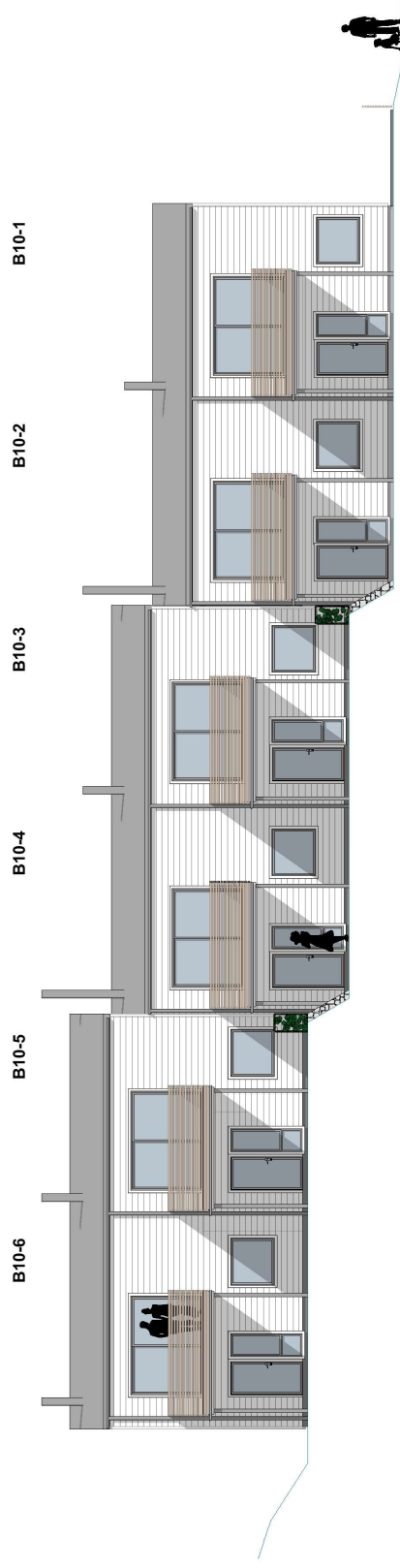
## Løvsettoppen B10

7224 MELHUS

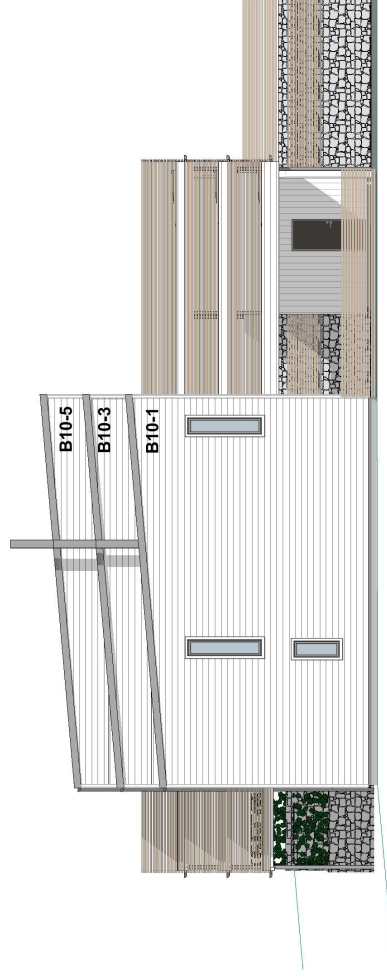
|                                                    |                                    |                                                               |
|----------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Tegnet av:</b>                                  | <b>Tegningnr.:</b><br><b>A11-1</b> | <b>Revisjon nr.:</b><br><b>01</b>                             |
| <b>Knr/Gnr./Bnr.:</b><br><b>99/63</b>              |                                    | <b>Revisjons- eller utarbeidingsnr.:</b><br><b>RKL4/BRKL1</b> |
| <b>Type tegning:</b><br><b>Fasade Nord og Vest</b> | <b>Dato</b><br><b>30.10.18</b>     | <b>Målestikk</b><br><b>1:150 / A3 L</b>                       |

|                               |           |              |
|-------------------------------|-----------|--------------|
| Knr/Gnr/Bnr.:<br><b>99/63</b> |           | RK44BRL1     |
| Type tegning:                 |           |              |
| <b>Fasade Nord og Vest</b>    | Dato      | 30.10.18     |
|                               | Målestokk | 1:150 / A3 L |

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Type tegning: | Fasade Nord og Vest |
| Dato          | 30.10.18            |
| Målestokk     | 1:150 / A3 L        |



Fasade Sør



Fasade Øst

[illegible]

Tiltakshaver

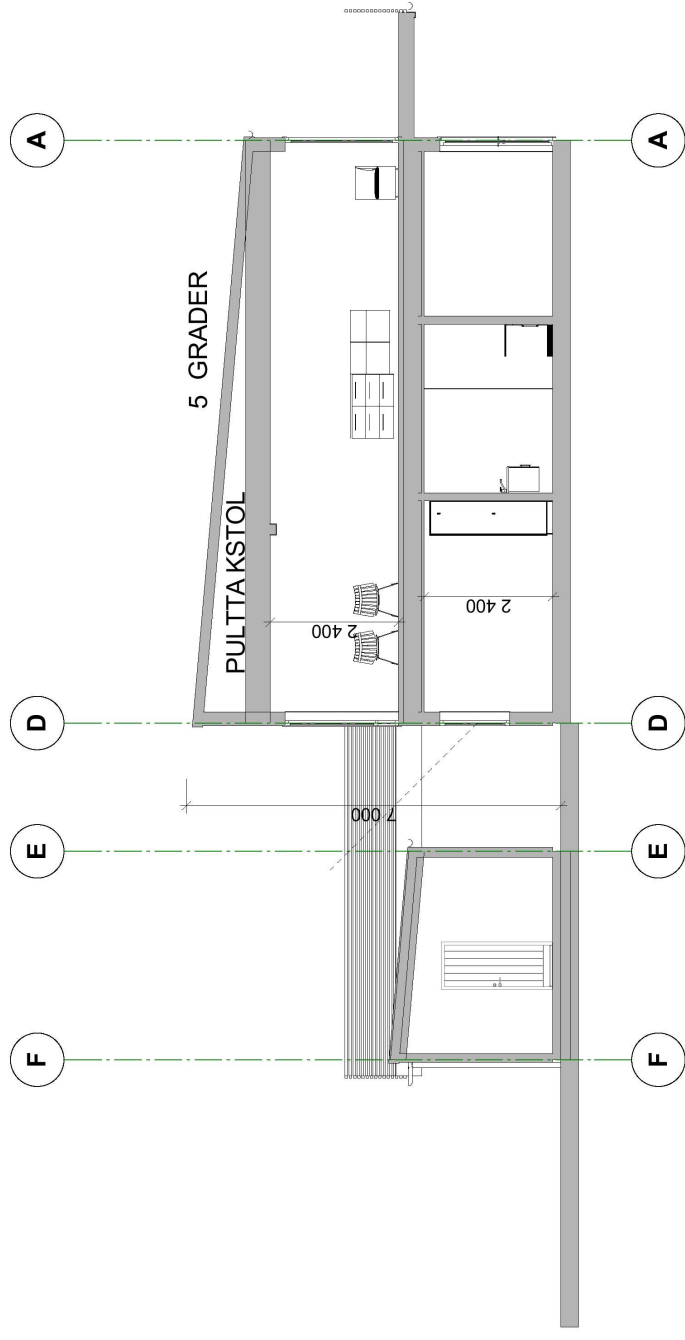
## Varmbo

| Projekt      | Ergebnis |
|--------------|----------|
| 1. Projekt   | ...      |
| 2. Projekt   | ...      |
| 3. Projekt   | ...      |
| 4. Projekt   | ...      |
| 5. Projekt   | ...      |
| 6. Projekt   | ...      |
| 7. Projekt   | ...      |
| 8. Projekt   | ...      |
| 9. Projekt   | ...      |
| 10. Projekt  | ...      |
| 11. Projekt  | ...      |
| 12. Projekt  | ...      |
| 13. Projekt  | ...      |
| 14. Projekt  | ...      |
| 15. Projekt  | ...      |
| 16. Projekt  | ...      |
| 17. Projekt  | ...      |
| 18. Projekt  | ...      |
| 19. Projekt  | ...      |
| 20. Projekt  | ...      |
| 21. Projekt  | ...      |
| 22. Projekt  | ...      |
| 23. Projekt  | ...      |
| 24. Projekt  | ...      |
| 25. Projekt  | ...      |
| 26. Projekt  | ...      |
| 27. Projekt  | ...      |
| 28. Projekt  | ...      |
| 29. Projekt  | ...      |
| 30. Projekt  | ...      |
| 31. Projekt  | ...      |
| 32. Projekt  | ...      |
| 33. Projekt  | ...      |
| 34. Projekt  | ...      |
| 35. Projekt  | ...      |
| 36. Projekt  | ...      |
| 37. Projekt  | ...      |
| 38. Projekt  | ...      |
| 39. Projekt  | ...      |
| 40. Projekt  | ...      |
| 41. Projekt  | ...      |
| 42. Projekt  | ...      |
| 43. Projekt  | ...      |
| 44. Projekt  | ...      |
| 45. Projekt  | ...      |
| 46. Projekt  | ...      |
| 47. Projekt  | ...      |
| 48. Projekt  | ...      |
| 49. Projekt  | ...      |
| 50. Projekt  | ...      |
| 51. Projekt  | ...      |
| 52. Projekt  | ...      |
| 53. Projekt  | ...      |
| 54. Projekt  | ...      |
| 55. Projekt  | ...      |
| 56. Projekt  | ...      |
| 57. Projekt  | ...      |
| 58. Projekt  | ...      |
| 59. Projekt  | ...      |
| 60. Projekt  | ...      |
| 61. Projekt  | ...      |
| 62. Projekt  | ...      |
| 63. Projekt  | ...      |
| 64. Projekt  | ...      |
| 65. Projekt  | ...      |
| 66. Projekt  | ...      |
| 67. Projekt  | ...      |
| 68. Projekt  | ...      |
| 69. Projekt  | ...      |
| 70. Projekt  | ...      |
| 71. Projekt  | ...      |
| 72. Projekt  | ...      |
| 73. Projekt  | ...      |
| 74. Projekt  | ...      |
| 75. Projekt  | ...      |
| 76. Projekt  | ...      |
| 77. Projekt  | ...      |
| 78. Projekt  | ...      |
| 79. Projekt  | ...      |
| 80. Projekt  | ...      |
| 81. Projekt  | ...      |
| 82. Projekt  | ...      |
| 83. Projekt  | ...      |
| 84. Projekt  | ...      |
| 85. Projekt  | ...      |
| 86. Projekt  | ...      |
| 87. Projekt  | ...      |
| 88. Projekt  | ...      |
| 89. Projekt  | ...      |
| 90. Projekt  | ...      |
| 91. Projekt  | ...      |
| 92. Projekt  | ...      |
| 93. Projekt  | ...      |
| 94. Projekt  | ...      |
| 95. Projekt  | ...      |
| 96. Projekt  | ...      |
| 97. Projekt  | ...      |
| 98. Projekt  | ...      |
| 99. Projekt  | ...      |
| 100. Projekt | ...      |

Løvsettoppen B10

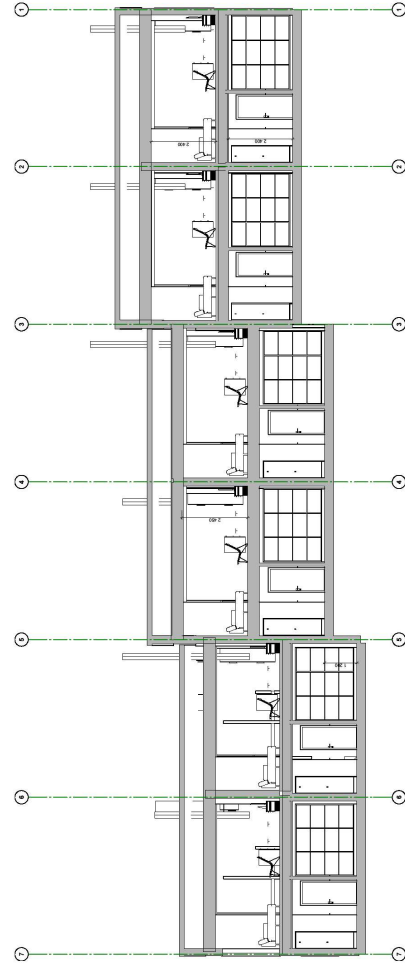
7224 MELHUS

|                                                  |                                                    |                                         |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Tegnet av:</b>                                | <b>Tegningnr.:</b><br><b>A11-2</b>                 | <b>Revisjon nr.:</b><br><b>01</b>       |
| <b>Kon/Gnr./Bnr.:</b><br><b>99/63</b>            | <b>Stad/Bydel/Markedsdel:</b><br><b>RKL4/BRKL1</b> |                                         |
| <b>Type tegning:</b><br><b>Fasade Sør og Øst</b> | <b>Dato</b><br><b>30.10.18</b>                     | <b>Målestikk</b><br><b>1:150 / A3 L</b> |



## Snitt A

1:100



Snitt B

1:200

[illegible]

Tiltakshaver

## Varmbo

Projekt

**Løvsettoppen B10**

7224 MELHUS

|                                             |                                                    |                                   |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Tegnet av:</b>                           | <b>Tegning nr.:</b><br><b>A13-1</b>                | <b>Revisjon nr.:</b><br><b>01</b> |
| <b>Knr/Gnr./Bnr.:</b><br><b>99/63</b>       | <b>Revisjonsdato og sted:</b><br><b>RKL4/BRKL1</b> |                                   |
| <b>Type tegning:</b><br><b>Snitt A og B</b> | <b>Dato:</b><br><b>30. 10. 18</b>                  |                                   |
|                                             | <b>Målestokk:</b><br><b>1:100, 1:200 / A3</b>      |                                   |



Adresse

**Løvsethaugen 52B, 7224 MELHUS**

Dato for energimerking

**12.08.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-331691**

Bygningstype

**Småhus**

Byggningsnummer

**300770665**

Gårdsnummer

**99**

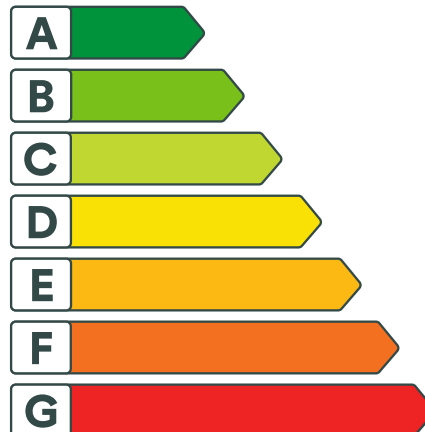
Bruksnummer

**64**

Seksjonsnummer

**—**

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

**2021**

Bygningstype

**Rekkehus**

Bruksareal

**114,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**114,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**89,00 kWh/m²**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**93,02 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**10 802 kWh**



# Løvsethaugen 52B, 7224 MELHUS



## Detaljering

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



# Løvsethaugen 52B, 7224 MELHUS



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 12: 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 13: 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.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



## 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>

VARMBOBYGG AS  
Klæbuveien 196A

7037 TRONDHEIM

Att: Lars Tronhus

## Ferdigattest

Etter Plan- og bygningsloven § 21-10

### Tiltakshaver

VARMBOBYGG AS

### Ansvarlig søker

VARMBOBYGG AS

Søknad om ferdigattest er behandlet som vedtak 536/22 etter delegert myndighet fra Utvalg for teknikk og miljø.

Eiendom/ byggested: Løvsethaugen 48 A-F og 52 A-F  
Gnr/ bnr: 99/62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73  
Søknad mottatt: 21.01.2022  
Arbeidets art: Nybygg  
Byggets art: Rekkehus, 6+6 enheter  
Tillatelse gitt dato: 02.10.2019 i vedtak: 382/19

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

Tiltaket/Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jfr. Pbl. Kap. 20.

Bruksendring krever særlig tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1 d

### Merknader:

Det er gjort mindre og ikke søknadspliktige endringer av planløsning i 48 A og 52 E. 48 D har planløsning som vist som en alternativ planløsning i opprinnelig søknad.

Med hilsen

Ingrid Furunes  
avdelingsingeniør

Ove Mogård  
avdelingsleder

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Vedlegg: Plantegninger, As Buildt





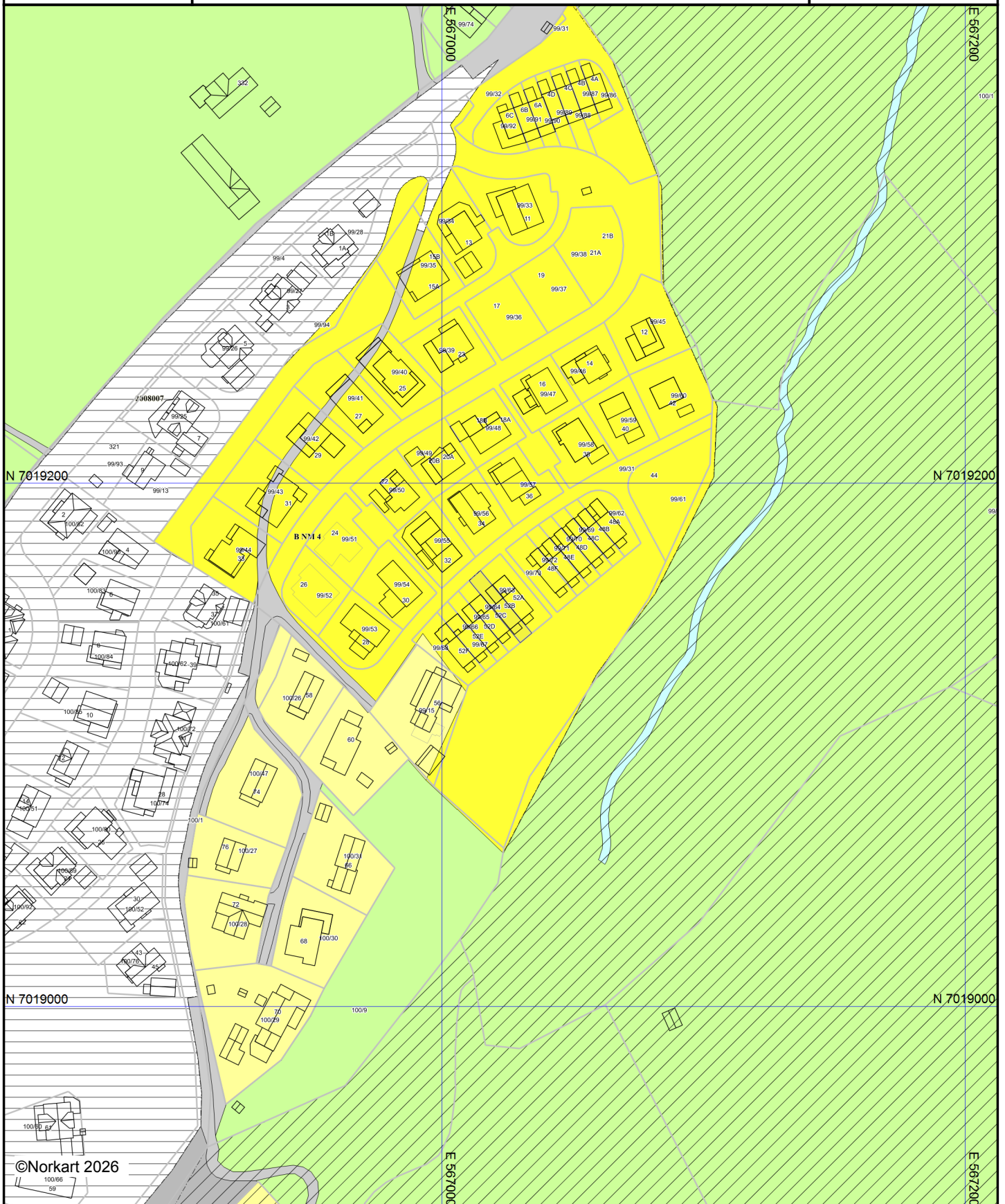
Melhus kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 99/64  
Adresse: Løvsethaugen 52B  
Dato: 15.07.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Parkeringsplasser - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



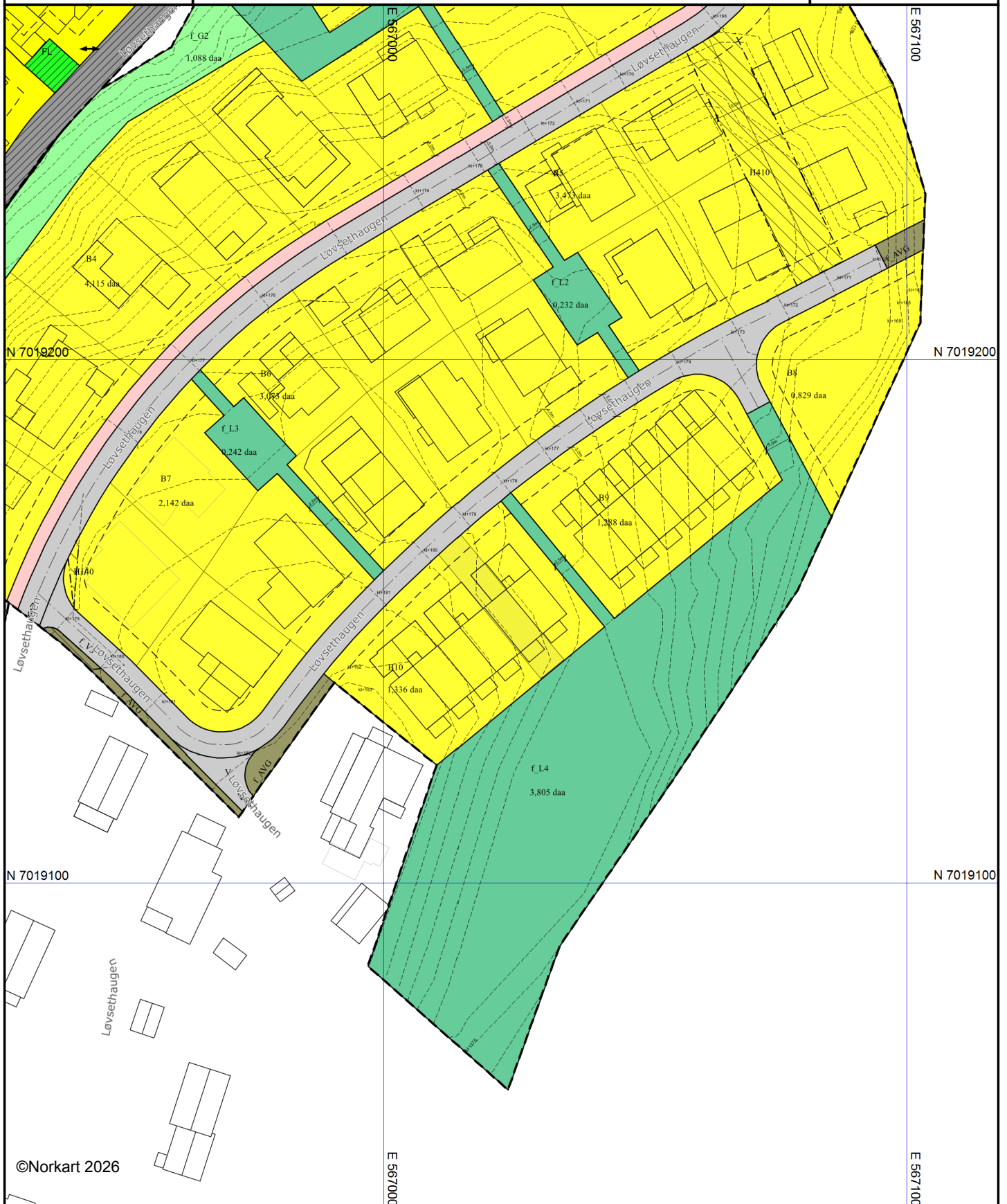
Melhus kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 99/64  
Adresse: Løvsethaugen 52B  
Dato: 15.07.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse
-  Lekeplass
-  Veg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Grønnstruktur
-  Sikringsone - Frisikt
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# Løvsethaugen 52B

Nabolaget Løvset - vurdert av 63 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                             |         |   |
|-----------------------------|---------|---|
| Hesttrøa                    | 8 min   | 🚶 |
| Linje 82, 5004              | 0.6 km  |   |
| Melhus skysstasjon          | 7 min   | 🚗 |
| Linje R60, R70              | 4.3 km  |   |
| Trondheim S                 | 25 min  | 🚗 |
| Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 20.5 km |   |
| Trondheim Værnes            | 44 min  | 🚗 |

## Skoler

|                               |        |   |
|-------------------------------|--------|---|
| Høyeggen skole (1-7 kl.)      | 4 min  | 🚗 |
| 290 elever, 17 klasser        | 2.8 km |   |
| Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) | 11 min | 🚗 |
| 348 elever, 26 klasser        | 6.3 km |   |
| Melhus videregående skole     | 8 min  | 🚗 |
| 560 elever                    | 4.8 km |   |
| Skjetlein videregående skole  | 10 min | 🚗 |
| 270 elever, 25 klasser        | 8.8 km |   |

«Familievennlige omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

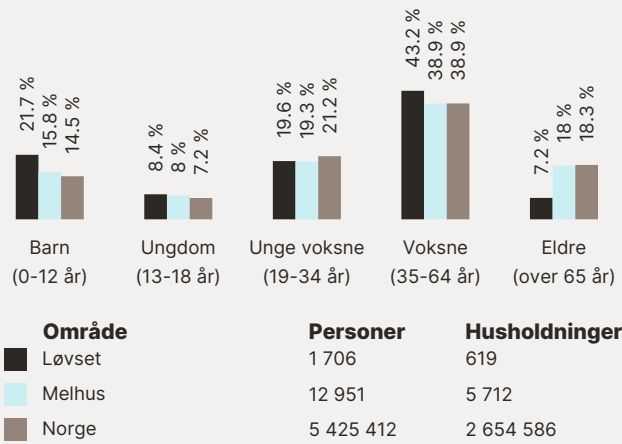


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100



Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                        |        |   |
|----------------------------------------|--------|---|
| Løvset barnehage (1-5 år)              | 14 min | 🚶 |
| 56 barn                                | 1.2 km |   |
| Strandvegen barnehage (1-5 år)         | 7 min  | 🚗 |
| 53 barn                                | 4.8 km |   |
| Elvebakken Montessoribarnehage (0-...) | 8 min  | 🚗 |
| 46 barn                                | 4.6 km |   |

## Dagligvare

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| Rema 1000 Melhus Torg   | 5 min  | 🚗 |
| Post i butikk, PostNord | 3.7 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  
Ballspill

5 min  
0.4 km



Høyeggen skole  
Aktivitetshall, ballspill

4 min  
2.9 km



Impuls Treningssenter Melhus

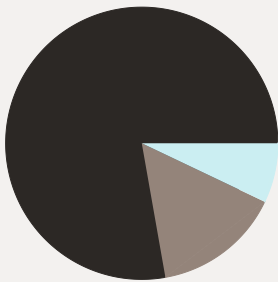
5 min



3T-Melhus

5 min

## Boligmasse



77% enebolig  
7% rekkehus  
15% annet

«Nytt og fremmadstormende med  
eksemplarisk utsikt!»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

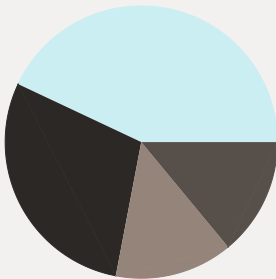
5 min



Vitusapotek Melhustorget

5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder  
43% 6-12 år  
14% 13-15 år  
14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



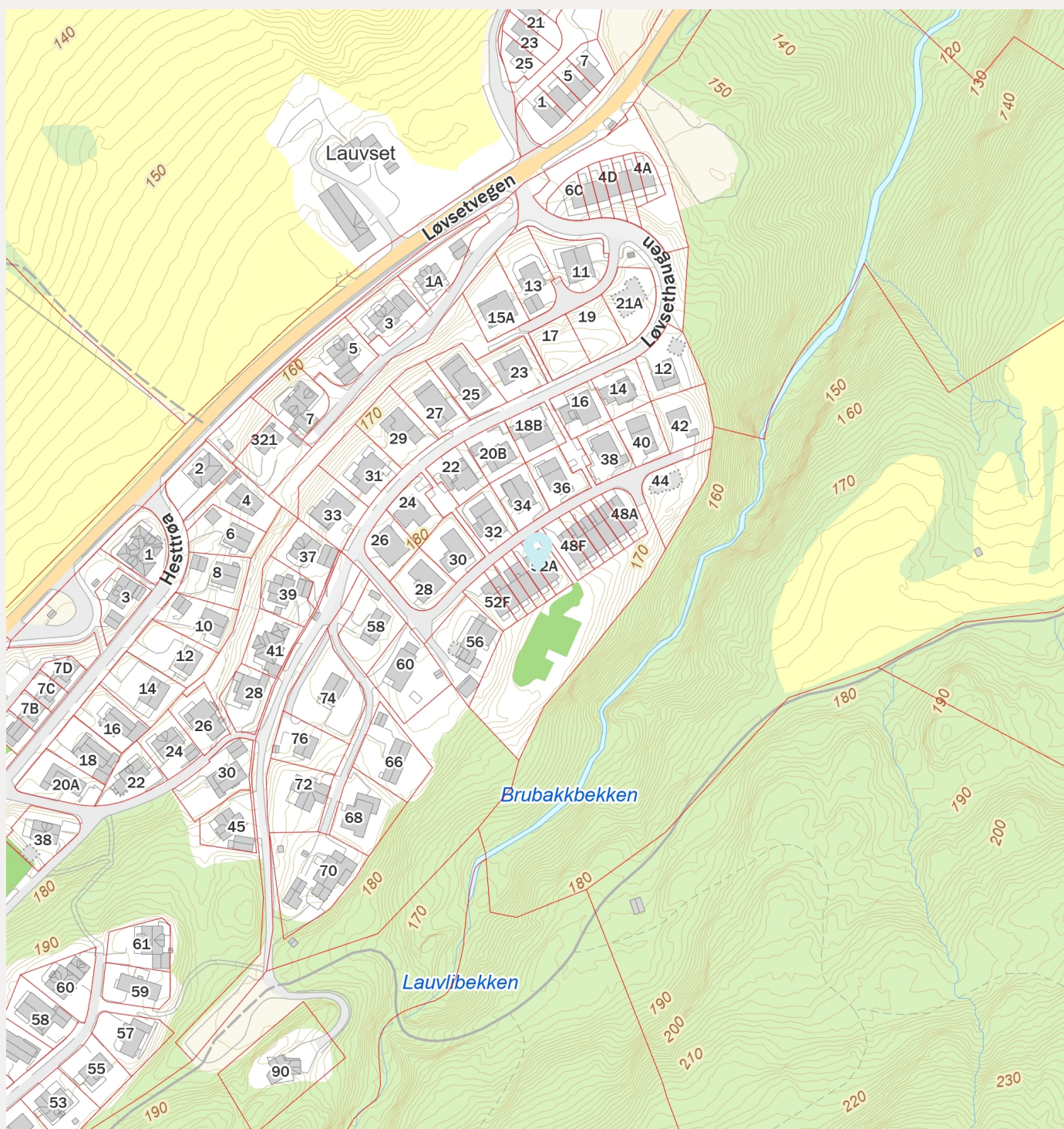
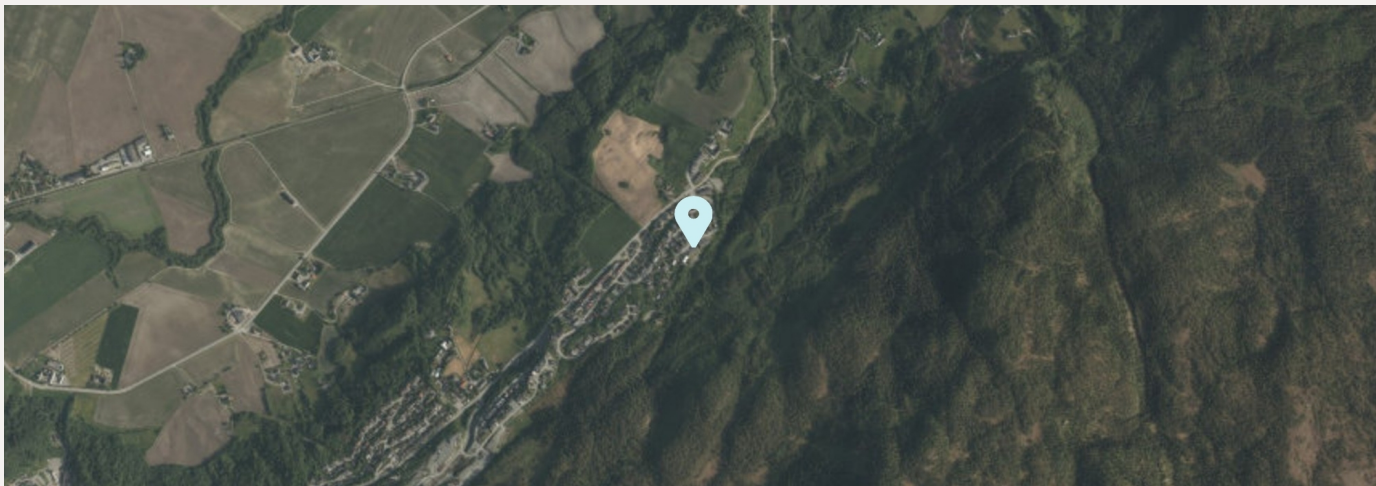
0%

43%

Løvset  
Melhus  
Norge

## Sivilstand

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



# Løvsethaugen 52B

Nabolaget Løvset - vurdert av 63 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                             |         |   |
|-----------------------------|---------|---|
| Hesttrøa                    | 8 min   | 🚶 |
| Linje 82, 5004              | 0.6 km  |   |
| Melhus skystasjon           | 7 min   | 🚗 |
| Linje R60, R70              | 4.3 km  |   |
| Trondheim S                 | 25 min  | 🚗 |
| Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 20.5 km |   |
| Trondheim Værnes            | 44 min  | 🚗 |

## Skoler

|                               |        |   |
|-------------------------------|--------|---|
| Høyeggen skole (1-7 kl.)      | 4 min  | 🚶 |
| 290 elever, 17 klasser        | 2.8 km |   |
| Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) | 11 min | 🚶 |
| 348 elever, 26 klasser        | 6.3 km |   |
| Melhus videregående skole     | 8 min  | 🚶 |
| 560 elever                    | 4.8 km |   |
| Skjetlein videregående skole  | 10 min | 🚶 |
| 270 elever, 25 klasser        | 8.8 km |   |

«Familievennlige omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

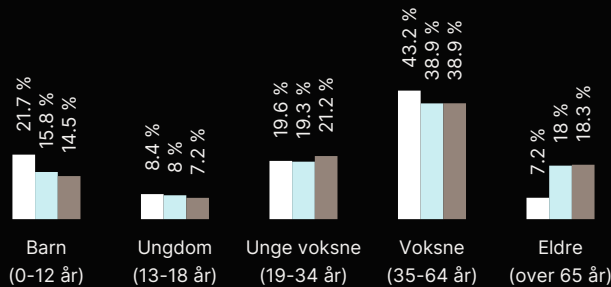
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 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)             | 14 min | 🚶 |
| 56 barn                               | 1.2 km |   |
| Strandvegen barnehage (1-5 år)        | 7 min  | 🚶 |
| 53 barn                               | 4.8 km |   |
| Elvebakken Montessoribarnehage (0-... | 8 min  | 🚶 |
| 46 barn                               | 4.6 km |   |

## Dagligvare

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| Rema 1000 Melhus Torg   | 5 min  | 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 3.7 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