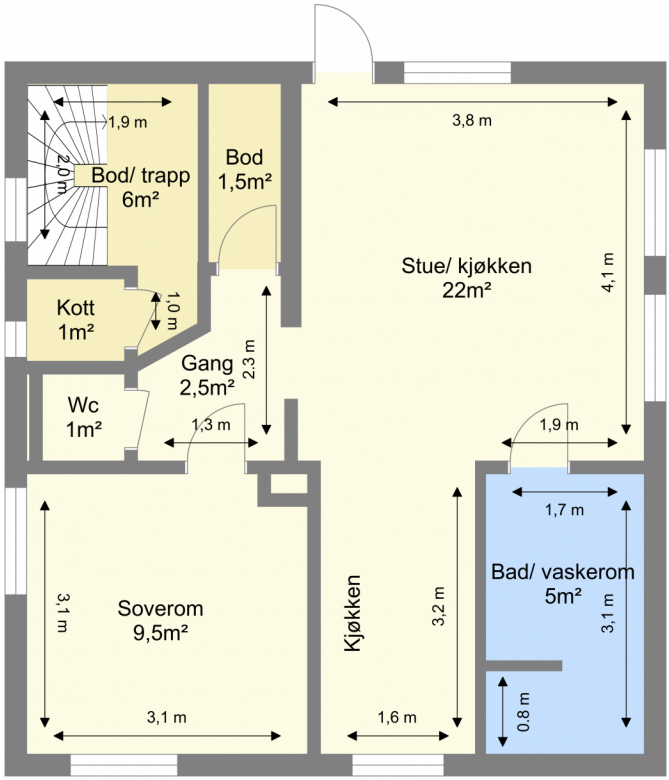
Magasinvegen 23

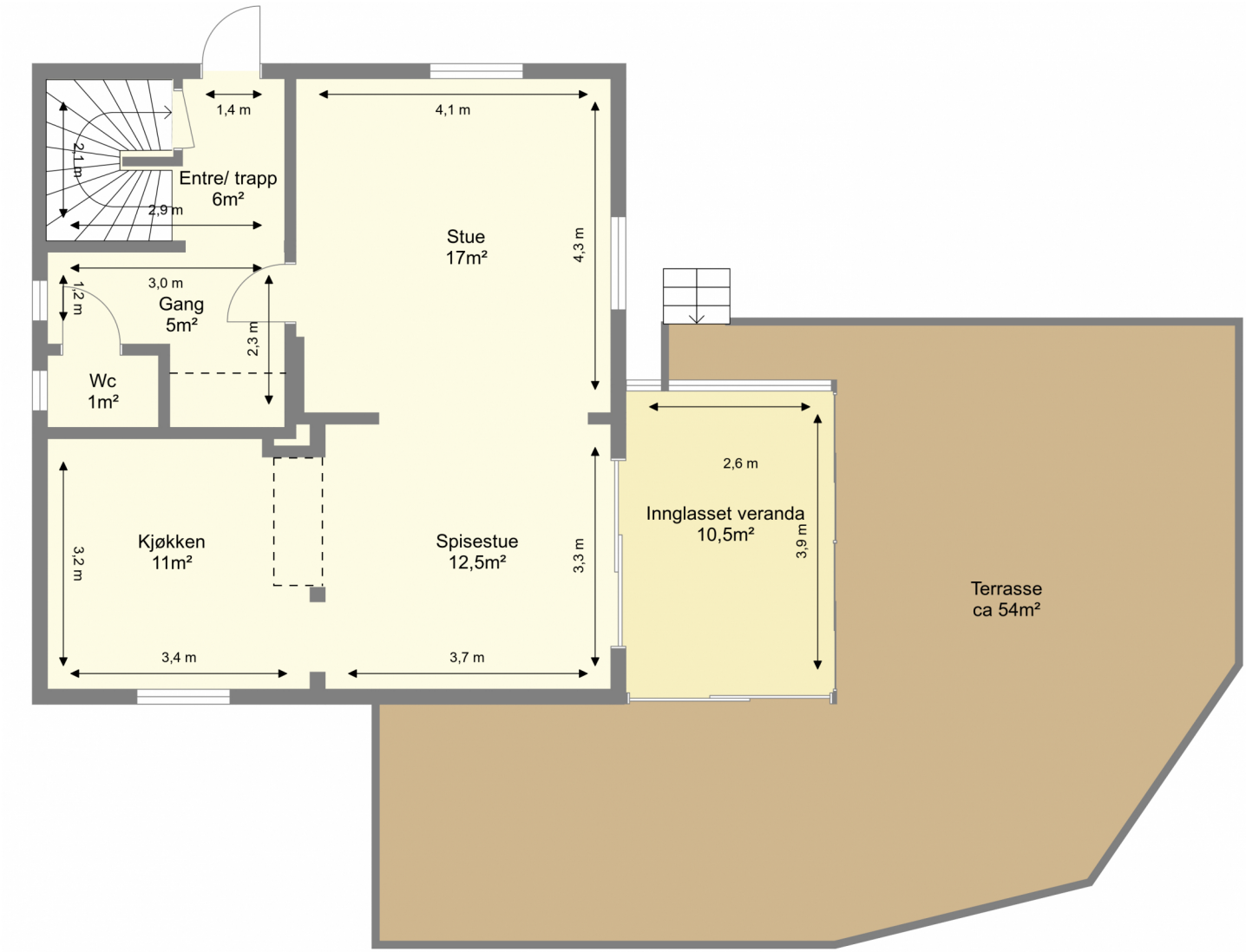
Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Magasinvegen 23

1 etasje

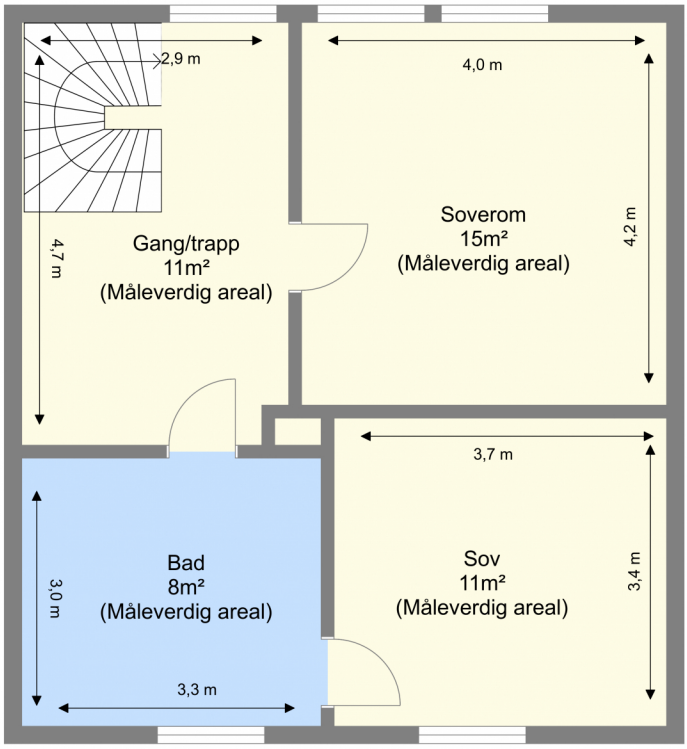


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Magasinvegen 23

2 etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal

Oppdragsnr.
82-0110/21

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kurt Arild Adolfsen	Trine Sørgård Syrstad

Gateadresse
Magasinvegen 23

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7028

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende Forsikring

Polise/avtalenr.: 6973521

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 82-0110/21

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rørleggerarbeid på bad i kjeller er utført av Nidarvoll Bademiljø AS. Alt av elektrisk av Fjeldseth AS. Samsvarserklæringer på elektrisk foreligger. Kvitteringer på rørlegger kan dokumenteres. Grunnarbeid og flis arbeid i henhold våtromsnorm ble utført av flislegger men som egeninnsats uten dokumentasjon. Bilder av hele prosessen foreligger.

Arbeid utført av: Fjeldseth AS/Nidarvoll Bademiljø

Filer

1A Rapport fra Risikovurdering Fjeldseth AS.pdf
2B Samsvarserklæring Fjeldseth AS.pdf
3C Rapport Sluttkontroll Fjeldseth AS.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt på bad i kjeller nytt i 2016

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten er godkjent av Trondheim Kommune. Dokumentasjon foreligger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, er utbedret med kjemisk fuktsperre på siden mot nordøst, samt elektrisk fuktsperre på soverom i sokkel. Sentral for elektrisk fuktsperre er plassert i bod i hoveddel av huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt elektronisk arbeid er utført av Fjeldseth AS i vårt eie

Arbeid utført av: Fjeldseth AS

Filer

c24f7cbd-723c-4655-ae43-0732f1cb3c18.pdf
f3fc9105-d968-4d53-90e7-2b170a272aa9.Pdf
2NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf
1B_Samsvarserklæring_Fjeldseth_AS.pdf
3C Rapport Sluttkontroll Fjeldseth AS.pdf
2B Samsvarserklæring Fjeldseth AS.pdf
1A Rapport fra Risikovurdering Fjeldseth AS.pdf

Document reference: 82-0110/21

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll etter lovverk hos myndighetene

Filer

31163532610343 (1).pdf 31163532610343.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert av Flow Elektro AS Samsvarserklæring foreligger

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse og Vinterhage ble satt opp av tidligere eier. Foreligger ingen dokumentasjon på dette.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent utleie i sokkel, dokumentasjon foreligger

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent av Trondheim Kommune, dokumentasjon foreligger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller er bruksendret til godkjent boareal i 2016. Dokumentasjon foreligger

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent av Trondheim kommune.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 82-0110/21

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vei som brukes til adkomst tilhører Bane Nor. Husene i området betaler festeavgift for å bruke denne.

Document reference: 82-0110/21

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 82-0110/21

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kurt Arild Adolfsen	e7f7ca094ce50dad0d2c9885d84e0c6ae1bf9fd6	13.05.2025 19:56:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine S Syrstad	85c286134eb4066c7adf91df0c7967db4fb043a1	13.05.2025 19:58:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 82-0110/21

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

Magasinvegen 23
7028 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1952
BRA: 168 m^2
BRA-i: 157 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	23	12	1	1

Roger Stokke
Takst-Forum Trøndelag
roger.stokke@tft.no
91848248
Magasinvegen 23
7028 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen 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

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31069

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Trapp: kjellertrapp

Oppsummering

Trappa er oppført i betong. Det anmerkes at det ikke er etablert rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk anbefales etablert iht krav. Pris for utbedring er helt avhengig av utforming og materialvalg. Utbedringskostnadene nedenfor er basert på enkel tildekning med tanke på sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Kjelleren ble innredet i 2016. I 2023 så ble vegger mot terreng på soverom og toalett revet pga vannlekkasje fra vannrør mellom soverommet og toalettet. Treveggene ble erstattet med stålstendere, og det ble etablert EPS-System (Elektro Pulse System). Effekten av denne installasjonen er ikke vurdert av undertegnede. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg mot terreng på stue. Her ble det registrert bruk av asfaltpapp mot grunnmur. Dette er i dag ikke en anbefalt utførelse da pappen er et organisk materiale som kan bli utsatt for mugg/sopp. Det ble opplyst at tilsvarende papp ble fjernet på soverom og toalett ifm oppbygging av ny vegg i 2023, samt på bad og kjøkken i 2016. Videre så er det benyttet kjemisk fuktsperre i denne delen av kjelleren.

Det gjøres oppmerksom på at gjennkledde vegger under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for skjulte skader. Ved fuktmåling i utforet vegg mot terreng så ble det ikke registrert skadelige fuktverdier på befaringsdagen. TG 2 er satt pga registrert bruk av asfaltpapp og risikokonstruksjon. For full visshet om tilstand bak vegger utover foretatt hulltaking så må ytterligere undersøkelser med åpninger foretas.

Yttervegger

Oppsummering

I følge opplysninger gitt av en tidligere eier så er kledning mot sør oppgradert etter opprinnelig byggeår. Utover dette så er fasadene i fra
byggeår. Kledning fra opprinnelig byggeår bærer preg av alder og slitasje blant annet i form av malingsavflassing. TG 2 er satt pga alder og slitasje på kledning fra byggeår. Bakenforliggende konstruksjon er ikke vurdert da det ikke er foretatt åpninger.

Anbefalte tiltak

Skraping og maling må påregnes, eventuelt bytte kledning som er av eldre dato.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp ble skiftet i regi av en tidligere eier i ca 1992. På befaringsdagen så ble det registrert utbuling i nedløpsrør ved innglasset terrasse, sannsynligvis forårsaket av frostspreng. Selger opplyste at dette vil bli forsøkt skiftet før salg. Avløpssystemet i grunnen er ikke vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for å sikre god avrenning. TG 2 er satt pga bygningsdelen har passert halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for å sikre god avrenning.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen er av eldre dato, men fremstår uten vesentlige skjevheter eller tegn til svekkelser. Alderen tatt i betraktning vurderes konstruksjonen å være i normal teknisk stand, med noe forventet nedbøyning og materialbevegelser. TG 2 er satt pga alder.

Taktekking

Oppsummering

Overflater ble besiktiget fra bakkenivå og bruk av drone. Det ble registrert synlig avflassing på utvendige overflater, samt rustdannelser, spesielt på endene av platene. Overflatebehandling bør vurderes. På loft ble det ikke registrert symptomer på svikt i tekkingen. TG 2 er satt pga bygningsdelen har passert halvparten av normal forventet brukstid, samt avflassinger og rustdannelser på takplater og beslag.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling bør vurderes/utføres, eventuelt oppgrader tekking og beslag.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert snøfangere ved innglasset terrasse. Utover dette så er det ingen snøfangere på taket. TG 2 er satt pga manglende snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfangere anbefales etablert iht krav.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble stedvis målt skjevheter i gulv. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. TG 2 er satt pga skjevheter.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Deler av pipe ble ikke kontrollert pga garderobeskap. Pipa er en teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår. Undertegnede har ikke spesiell
kompetanse vedr. vurderinger av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. Kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner mot
synlige deler av pipa, uten å registrere tegn til sprekker eller skader på befaringsdagen. Over tak så er pipe tildekket med beslag. Det anmerkes at det ikke er ubrennbart materiale på gulv i front av sotluke. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. TG 2 er satt pga alder på pipe og manglende plate i front av sotluke, samt deler av pipe er tildekket av garderobeskap.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere ubrennbart materiale i front av sotluke. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Trapp: mellom 1 og 2 etasje

Oppsummering

Innvendig trapp mellom 1 og 2 etasje er en tretrapp i tett utførelse. Det anmerkes at rekkverket er lavt, samt at det ikke er etablert håndløper langs vegg. TG 2 er satt pga lavt rekkverk og manglende håndløper.

Anbefalte tiltak

Håndløper anbefales etablert langs vegg.

Varmtvannsbereder: Hoveddel

Oppsummering

Ingen synlige skader eller avvik ble registrert. TG 2 er satt pga alder.

Våtrom: Bad 2 etasje

Oppsummering av overflater

Det ble registrert sprekk / riss i flisfuger på vegg ved dør. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fall til sluk under dusjkabinettet. Gulvet har fall mot sluk ved vaskemaskin. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. TG 2 er satt pga sprekk i flisfuge på vegg, samt manglende fall til sluk i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er opplyst i en tidligere tilstandsrapport at badet ble oppgradert i regi av en tidligere eier i 2003, samt at ny gulvflis ble etablert i 2010.
Det er ukjent hvorvidt gulvflis er lagt over eksisterende membran og flis. Det anmerkes at det ikke er synlig mansjetter rundt
rørgjennomføringer på blandebatteri bak dusjkabinett. Hvorvidt det er oppbrett på membran ved dørterskel lot seg ikke kontrollere.
Membran fra 2003 har passert halvparten av normal forventet brukstid. Ingen symptomer på svikt ble registrert på befaringen. Fortsatt bruk
av dusjkabinett anbefales. TG 2 er satt pga membranen har passert halvparten av normal forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er utforet og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i
grunnmur vil ikke la seg påvise. Utvendig over terreng så ble det registrert mindre riss i pusslag. TGIU er satt pga begrenset kontroll.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.5.2025

Rapportdato
14.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kurt Arild Adolfsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Trine Sørgård Syrstad** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roger Stokke** Telefon: **91848248**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **roger.stokke@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Om bygningssakkyndig:

Taksmann/byggmester

Egne premisser:

Pga lagrede gjenstander på loft og i garasje så var det ikke alle overflater som var synlig for kontroll på befaringsdagen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Magasinvegen 23, 7028 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**100**	Bruksnr:	**56**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1952** - Kilde: Matrikkel
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over sokkel. I byggesaksmappe så opplyses det at grunnmur er oppført av sementstein. Over grunnmur er boligen oppført i en trekonstruksjon/tømmer, utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak som er tekket med metallplater. Vinduer med isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2003	Drenering skiftet av en tidligere eier	Nei
2010	Nytt kjøkken i regi av en tidligere eier	Nei
2019	3 vinduer skiftet i 2 etasje	Nei
2016	Renovert kjellerleilighet.	Ja
2023	Deler av vegger mot terreng oppgradert som en forsikringssak.	Ja
2022	Skiftet Vinduer på stue, kjøkken og 2 stk i 2 etasje.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	168	157	0	11	54
Frittliggende garasje	31	0	31	0	0
Totalt m²	**199**	**157**	**31**	**11**	**54**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	48	48	0	0	0
1. etasje	68	57	0	11	54
Kjeller	52	52	0	0	0
Totalt m²	**168**	**157**	**0**	**11**	**54**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	56	48	8
Totalt m²	**56**	**48**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	48	48	0	Gang, 2 soverom, bad.	
1. etasje	68	57	11	Gang, toalett, kjøkken, stue.	Innglasset veranda.
Kjeller	52	43	9	Stue, kjøkken, soverom, toalett, bad.	Boder
Totalt m²	**168**	**148**	**20**		

Bygning: Frittliggende garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	31	0	31	0	0
Totalt m²	**31**	**0**	**31**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealet i 2 etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig pga lav takhøyde / skråhimlinger.
Arealet på terrasse er et ca-areal 54m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering og utvendig fuktsikring ble oppgradert i regi av en tidligere eier i 2003.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-1**

Drenering og utvendig fuktsikring ble oppgradert i regi av en tidligere eier i 2003. Det ble opplyst at det ble foretatt utvendige lokale
utbedringer, samt at drens ble spylt ifm oppgraderinger i kjeller i 2016. Vegger mot terreng i kjeller er utforet og gjennkledd, slik at grunnmur
ikke er synlig for eventuell fukt. Det ble foretatt hulltaking med fuktmålinger i utforet vegg på stue, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. TG 1 er satt på bakgrunn av opplyst alder kombinert med at det ikke ble registrert symptomer på svikt på befaringsdagen.

I utvendig kjellernedgang så er det et sluk i front av dør. Sluket har synlige rustskader (TG 2). Ikke videre vurdert.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU

Grunnmuren er utforet og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i
grunnmur vil ikke la seg påvise. Utvendig over terreng så ble det registrert mindre riss i pusslag. TGIU er satt pga begrenset kontroll.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Kjelleren ble innredet i 2016. I 2023 så ble vegger mot terreng på soverom og toalett revet pga vannlekkasje fra vannrør mellom soverommet og toalettet.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Kjelleren ble innredet i 2016. I 2023 så ble vegger mot terreng på soverom og toalett revet pga vannlekkasje fra vannrør mellom soverommet og toalettet. Treveggene ble erstattet med stålstendere, og det ble etablert EPS-System (Elektro Pulse System). Effekten av denne installasjonen er ikke vurdert av undertegnede. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg mot terreng på stue. Her ble det registrert bruk av asfaltpapp mot grunnmur. Dette er i dag ikke en anbefalt utførelse da pappen er et organisk materiale som kan bli utsatt for mugg/sopp. Det ble opplyst at tilsvarende papp ble fjernet på soverom og toalett ifm oppbygging av ny vegg i 2023, samt på bad og kjøkken i 2016. Videre så er det benyttet kjemisk fuktsperre i denne delen av kjelleren.

Det gjøres oppmerksom på at gjennkledde vegger under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for skjulte skader. Ved fuktmåling i utforet vegg mot terreng så ble det ikke registrert skadelige fuktverdier på befaringsdagen. TG 2 er satt pga registrert bruk av asfaltpapp og risikokonstruksjon. For full visshet om tilstand bak vegger utover foretatt hulltaking så må ytterligere undersøkelser med åpninger foretas.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Rekkverkshøyden er ca 93 cm. Til orientering så er dagens krav 100 cm. Terrassen oppført i en trekonstruksjon over støpte fundamenter i front. Det ble registrert synlige skjevheter på pilarer i front. Det ble opplyst at det er foretatt justeringer / oppklossing i front pga sig, men at det ikke er registrert vesentlige endringer etter dette. Jevnlig kontroll anbefales, eventuelle justeringer foretas deretter.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Hovedsakelig trevinduer med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Vinduer med koblet glass i 1 etasje er fra opprinnelig byggeår. Utover dette så er vinduer skiftet etter byggeår. Det er blant annet skiftet vinduer på kjøkken og stue, samt 2 soverom i 2 etasje i 2022. Vindu på bad er eldre. Ingen vesentlige avvik ble registrert på befaringen. TG 2 på vinduer fra byggeår og på bad pga alder. TG 1 på nyere vinduer.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

I følge opplysninger gitt av en tidligere eier så er kledning mot sør oppgradert etter opprinnelig byggeår. Utover dette så er fasadene i fra
byggeår.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

I følge opplysninger gitt av en tidligere eier så er kledning mot sør oppgradert etter opprinnelig byggeår. Utover dette så er fasadene i fra
byggeår. Kledning fra opprinnelig byggeår bærer preg av alder og slitasje blant annet i form av malingsavflassing. TG 2 er satt pga alder og slitasje på kledning fra byggeår. Bakenforliggende konstruksjon er ikke vurdert da det ikke er foretatt åpninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skraping og maling må påregnes, eventuelt bytte kledning som er av eldre dato.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Loftet er luftet via ventil i gavlvegg og spalter i raft. Det anmerkes at tiltenkte luftespalter mot raft er stedvis redusert. Det ble stedvis registrert spor etter insekter i ytterste del av treverket / bark på taksperrer og taktro. Ingen svekkelse i treverk eller skader ble registrert.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Renner og nedløp ble skiftet i regi av en tidligere eier i ca 1992. På befaringsdagen så ble det registrert utbuling i nedløpsrør ved innglasset terrasse, sannsynligvis forårsaket av frostspreng. Selger opplyste at dette vil bli forsøkt skiftet før salg. Avløpssystemet i grunnen er ikke vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for å sikre god avrenning. TG 2 er satt pga bygningsdelen har passert halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for å sikre god avrenning.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Takkonstruksjonen er av eldre dato, men fremstår uten vesentlige skjevheter eller tegn til svekkelser. Alderen tatt i betraktning vurderes konstruksjonen å være i normal teknisk stand, med noe forventet nedbøyning og materialbevegelser. TG 2 er satt pga alder.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det opplyses i en tidligere tilstandsrapport at tekkingen ble oppgradert i regi av en tidligere eier i ca 1992.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2
Overflater ble besiktiget fra bakkenivå og bruk av drone. Det ble registrert synlig avflassing på utvendige overflater, samt rustdannelser, spesielt på endene av platene. Overflatebehandling bør vurderes. På loft ble det ikke registrert symptomer på svikt i tekkingen. TG 2 er satt pga bygningsdelen har passert halvparten av normal forventet brukstid, samt avflassinger og rustdannelser på takplater og beslag.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandling bør vurderes/utføres, eventuelt oppgrader tekking og beslag.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Det er etablert snøfangere ved innglasset terrasse. Utover dette så er det ingen snøfangere på taket. TG 2 er satt pga manglende snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfangere anbefales etablert iht krav.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det ble stedvis målt skjevheter i gulv. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. TG 2 er satt pga skjevheter.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Deler av pipe ble ikke kontrollert pga garderobeskap. Pipa er en teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår. Undertegnede har ikke spesiell
kompetanse vedr. vurderinger av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. Kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner mot
synlige deler av pipa, uten å registrere tegn til sprekker eller skader på befaringsdagen. Over tak så er pipe tildekket med beslag. Det anmerkes at det ikke er ubrennbart materiale på gulv i front av sotluke. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. TG 2 er satt pga alder på pipe og manglende plate i front av sotluke, samt deler av pipe er tildekket av garderobeskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere ubrennbart materiale i front av sotluke. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.14 Kjøkken: 1 etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra 2010 med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, mikro, komfyr, platetopp og mekanisk avtrekk over stekesonen. Innredningen vurderes å være i funksjonell stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Ingen symptomer på avvik ble registrert.

6.15 Kjøkken: kjeller

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra 2016 med integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mekanisk avtrekk over stekesonen. Innredningen vurderes å være i funksjonell stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Ingen symptomer på avvik ble registrert.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Byggesaksmappe er ikke kontrollert opp i mot dagens bruk.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Byggesaksmappe er ikke kontrollert opp i mot dagens bruk. Selger opplyser om at det foreligger godkjenninger og ferdigattest på bruksendring i kjeller. Det foreligger ingen godkjenninger eller søknader på terrasse og vinterhage som ble oppført av en tidligere eier.
Rombenevnelsene er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det gjøres oppmerksom på at det er eier/brukers ansvar å sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr til enhver tid er i forskriftsmessig stand og fungerer som forutsatt. Kontroll og vedlikehold av dette utstyret inngår ikke i tilstandsrapportens omfang.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Det er huseiers ansvar å påse at røykvarslere og slukkeutstyr til enhver tid er i forskriftsmessig stand og fungerer som forutsatt.

6.17 Toalettrom: 1 etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Ingen ventilering utover åpningsvindu.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**
Ingen tegn til skader registreres. Det anmerkes at det ikke er etablert ventilering i rommet (TG 2).	

6.18 Toalettrom: kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**
Ingen tegn til skader registreres.	

6.19 Trapp: mellom 1 og 2 etasje

Beskrivelse	
Tretrapp	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Innvendig trapp mellom 1 og 2 etasje er en tretrapp i tett utførelse. Det anmerkes at rekkverket er lavt, samt at det ikke er etablert håndløper langs vegg. TG 2 er satt pga lavt rekkverk og manglende håndløper.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Håndløper anbefales etablert langs vegg.

6.20 Trapp: kjellertrapp

Beskrivelse	
Trapp av støpt betong.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-3**
Trappa er oppført i betong. Det anmerkes at det ikke er etablert rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk anbefales etablert iht krav. Pris for utbedring er helt avhengig av utforming og materialvalg. Utbedringskostnadene nedenfor er basert på enkel tildekning med tanke på sikkerhet.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det opplyses i en tidligere tilstandsrapport at avløp ble tilkoblet offentlig nett i 2003. Historik og omfang for innvendige oppgraderinger er ukjent. Etter en visuell besiktigelse kombinert med enkel funksjonstest ble det ikke registrert skader eller lekkasjer på innvendige avløp. TG 1 på synlige avløpsrør innvendig. I utvendig kjellernedgang så er det et sluk i front av dør. Sluket har synlige rustskader (TG 2). Ikke videre vurdert.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Rør i rør system i kjeller ble etablert i 2016. Historikk og omfang for øvrige oppgraderinger i boligen er ukjent. Etter en visuell besiktigelse kombinert med en enkel funksjonstest av tilgjengelig utstyr så ble det ikke registrert symptomer på skader eller avvik. TG 1 på synlige vannrør inne i boligen. Vannmåler ble etablert i 2019. Det opplyses i en tidligere tilstandsrapport at stikkledning (vannledning inn til boligen) ble skiftet i 1983 (TG 2 pga alder).

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Selger kan fremlegge dokumentasjon på el-kontroll fra 2023 som gjelder både sokkel og hoveddel. Tilstandsgraden er basert at det foreligger elkontroll uten anmerkninger, iht retningslinjer i NS 3600. Anlegget er ikke videre vurdert av undertegnede.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral TG-1

Det foreligger ingen opplysninger om driftsproblemer på varmepumpe. Alt teknisk utstyr har normalt behov for løpende serviceintervaller for å unngå driftsstans.

6.25 Varmtvannsbereder: Hoveddel

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Ingen synlige skader eller avvik ble registrert. TG 2 er satt pga alder.

6.26 Varmtvannsbereder: Utleiedel

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall
2016

Størrelse
ca 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ingen synlige skader eller avvik ble registrert.	

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Oppholdsrom har naturlig ventilering via åpningsvinduer og støydempende ventiler i yttervegg. Det ble ikke registrert symptomer på utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.	

6.28 Våtrom: Bad/vaskerom i kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate
Rommet har flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2016.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Tilgjengelige overflater er kontrollert uten å påvise symptomer på svekkelser eller skader.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er utstyrt med dusj, servant i skap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å registrere symptomer på skader / lekkasjer.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt bilder.

6.29 Våtrom: Bad 2 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet har flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble opplyst i en tidligere tilstandsrapport at badet ble oppgradert i regi av en tidligere eier i 2003, samt gulvflis ble oppgradert i 2010.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det ble registrert sprekk / riss i flisfuger på vegg ved dør. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fall til sluk under dusjkabinettet. Gulvet har fall mot sluk ved vaskemaskin. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. TG 2 er satt pga sprekk i flisfuge på vegg, samt manglende fall til sluk i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater
Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er opplyst i en tidligere tilstandsrapport at badet ble oppgradert i regi av en tidligere eier i 2003, samt at ny gulvflis ble etablert i 2010. Det er ukjent hvorvidt gulvflis er lagt over eksisterende membran og flis. Det anmerkes at det ikke er synlig mansjetter rundt rørgjennomføringer på blandebatteri bak dusjkabinett. Hvorvidt det er oppbrett på membran ved dørterskel lot seg ikke kontrollere. Membran fra 2003 har passert halvparten av normal forventet brukstid. Ingen symptomer på svikt ble registrert på befaringen. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. TG 2 er satt pga membranen har passert halvparten av normal forventet brukstid.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant i skap, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble opplyst at ventilasjonen ble skiftet i 2018. Motor er plassert på loft. Sanitær og ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å registrere symptomer på skader / lekkasjer.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Støttemur

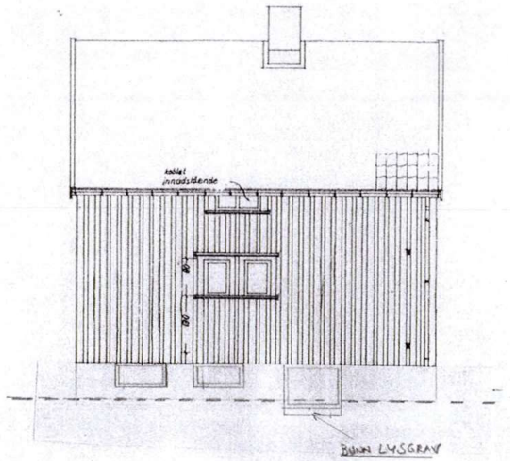
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

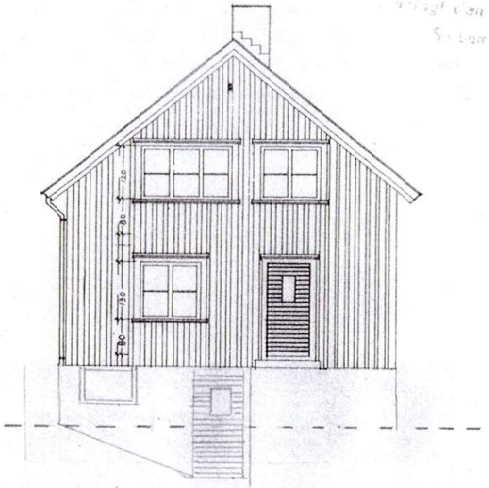
E4

0 C V o A / 600922
15/54756-1 V2 Magasinvegen 23, søk

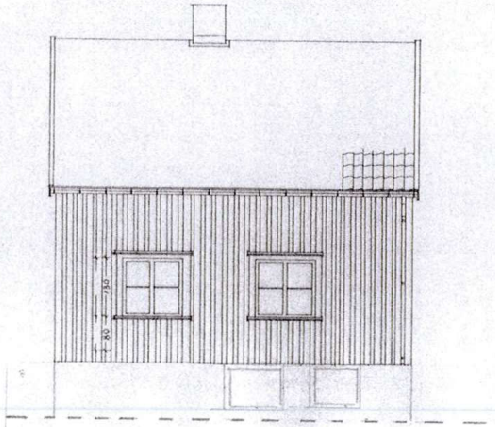


FASADE MOT NORD

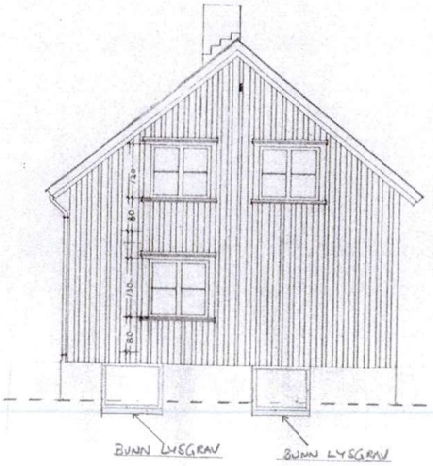
Harald Berntsen



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

H. Berntsen

BLAD 2

TYPE 217 ÷

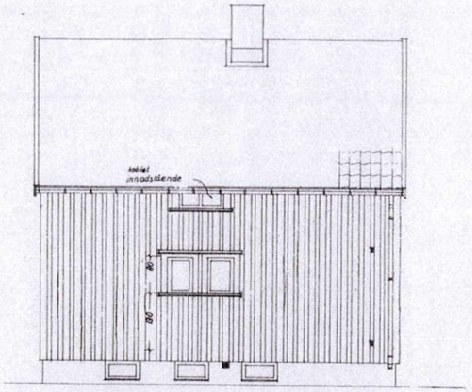
FASADER MÅL 1:100

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER

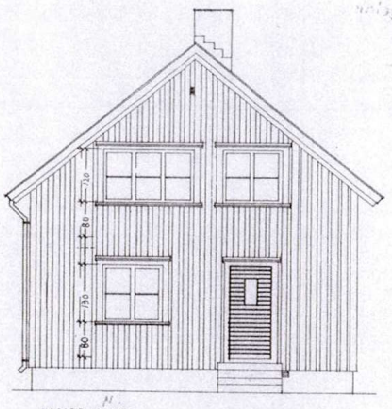
BOLIGDIREKTORATET

OSLO - 15-3-49.

E2

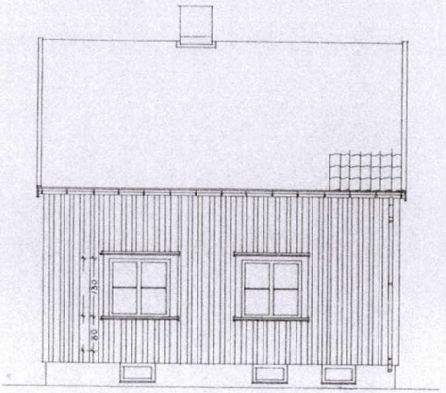


FASADE MOT NORD

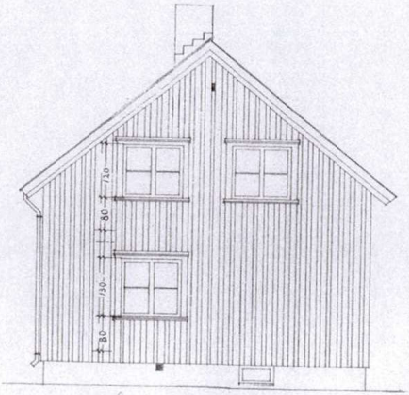


FASADE MOT ØST

Harald Berntsen



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

BLAD 2

TYPE 217 -

FASADER MÅL 1:100

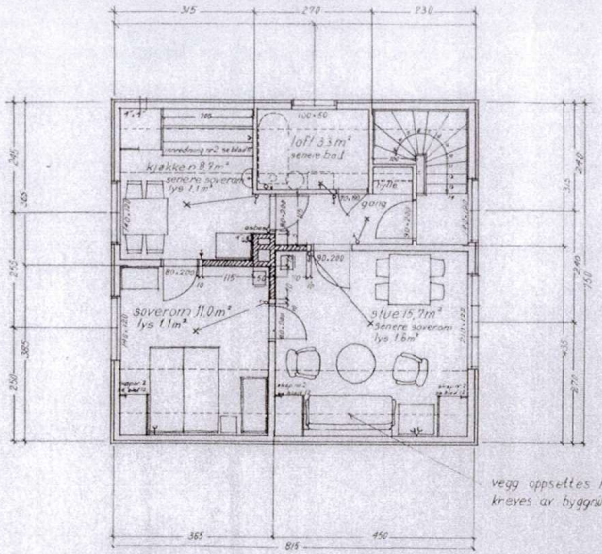
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER

BOLIGDIREKTORATET

OSLO - 15-3-49.

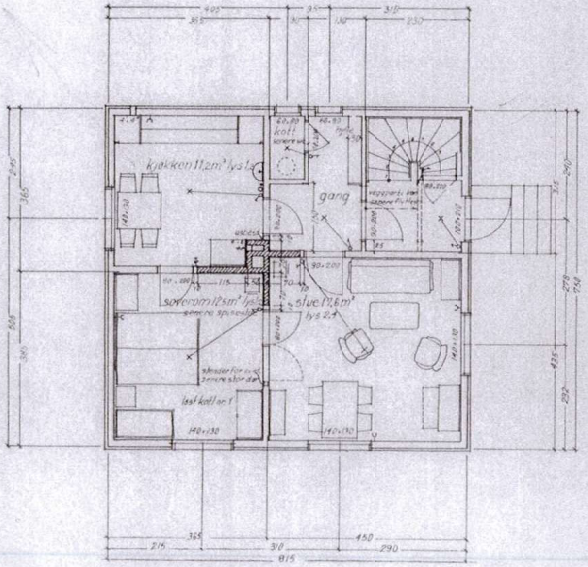
H. Berntsen

E1

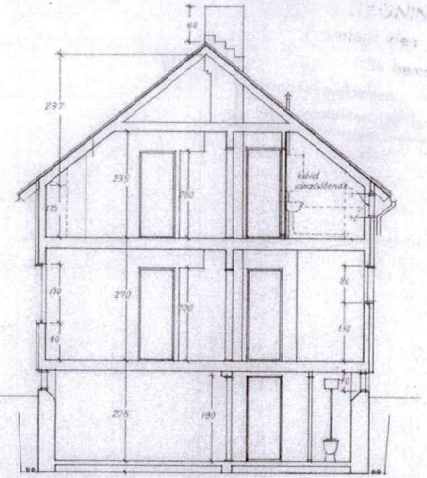


vegg oppsettes hvis det kreves av byggningsrådet

PLAN AV 2. ETASJE

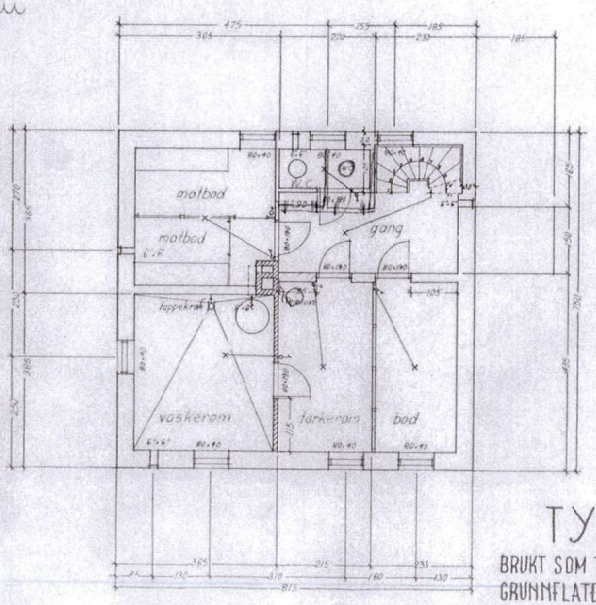


PLAN AV 1. ETASJE



SNITT

Harald Berntzen



KJELLERPLAN

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ VINDUER OG DØRER ER UTVENDIG KARMMÅL.
ETASJEHØYDEN I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN GJELDER FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

H. Berntzen.

BLAD NR 1.

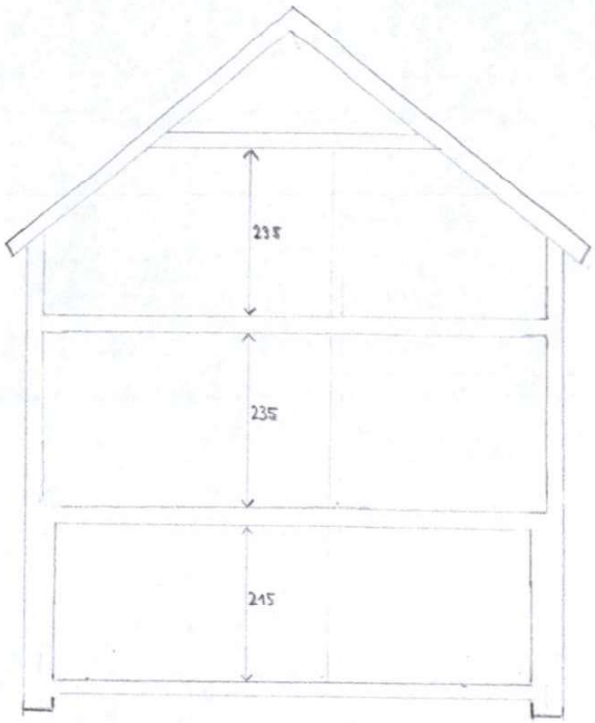
TYPE 217÷

BRUKT SOM TOMANNSBOLIG.
GRUNNFLATE 61,1 M²
BOLIGFLATE 114,9 M²
PLANER OG SNITT, MÅLI: 100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET
OSLO 15-5-49. K.J.

0 C Vo B / 600923
15/54756-1 V3 Magasinvegen 23, søk

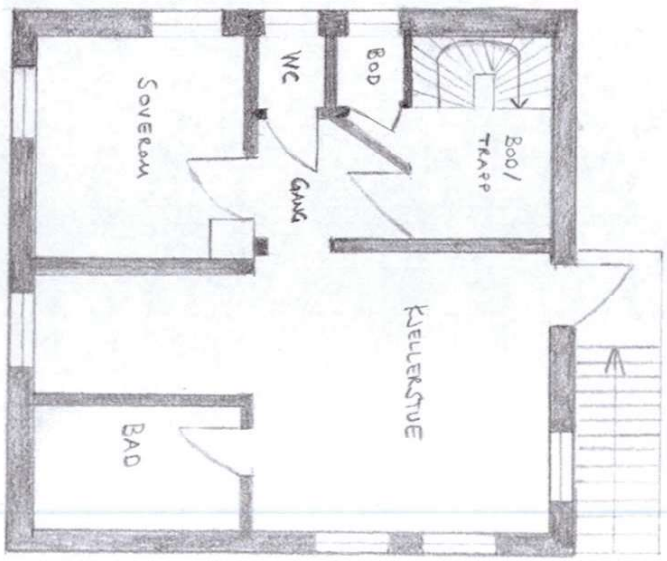
E3

MÅLESTOKK 1:100



SNITT

PLAN SOKKELETASJE



Attest nr. 4449

Bygg.jnr. 450/52

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Ingmaern Selsbakk nemlig 1 1/2 etsj. 2-mannsbolig + ütlhüs

hvilket eieren herr Harald Bernhus har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningssjefkontor den 23/11-53.

Olav Hegge

bygningskontrollør

Strinda Helseråd jnr. Iorden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 14 JAN 1954

Kjell Ingers.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 2072/16

Kurt Arild Adolfsen
Magasinvegen 23

N-7028 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Hege Lægreid Gangstø	15/54756 oppgis ved alle henvendelser		29.06.2016

Magasinvegen 23, ferdigattest

Gnr./Bnr.:	**100/56**
Bygningsnummer:	**182390011**
Ansvarlig søker:	
Tiltakshaver/byggherre:	**Kurt Arild Adolfsen**

Søknaden gjelder ferdigattest for bruksendring av kjeller.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Hege Lægreid Gangstø
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Avtale om leie av bolig

1 Parter i leieavtalen:

1.1 Utleier

Navn	Kurt Arild Adolfsen og Trine Sørgård Syrstad
Adresse	Magasinvegen 23 7028 Trondheim
Mobiltelefon	9[redacted]
E-post:	kurtarildadolfsen@yahoo.no

1.2 Leietager(e)

Navn	Eira [redacted]/Simen [redacted]
Pers.nr	[redacted]
Adresse	[redacted] 3714 Skien
Telefon	[redacted]
E-post	Eira.s.olsen06@gmail.com/simen@scheen.no

2 Leieforholdet gjelder:

Objekt:	Leilighet i halvsokkeletasje med egen inngang
Adresse:	Magasinvegen 23, 7028 Trondheim
Antall rom:	2
Kjøkken:	1
Bad:	1
Netto boligareal:	Ca. 45 kvadratmeter
Boder:	1
Parkeringsplass:	1

Leieobjektet er:

Umøblert: x Delvis møblert: Fullt møblert:

Merk: Se vedlagte inventarliste for detaljer omkring møbleringen av leiligheten

3 Leiekontraktens varighet

Leiekontrakten gjelder for: ..... :
Kontrakten er gyldig fra..... : **01.07.2025**
og frem til og med ..... : **Tidsubestemt**

4 Oppsigelsestid

Leiekontrakten kan i leieperioden sies opp med 3 (-tre-) måneders gjensidig skriftlig varsel.
Oppsigelser følger kalendermåneden, dvs. at oppsigelsen gjelder tidligst fra første månedsskifte etter levert oppsigelse

5 Husleie

5.1 Leiesum

Husleie pr mnd.: **kr 11.000,-**
Første innbetaling: **1. Juli 2025**
Samlet leiesum betales forskuddsvis den 1. i hver måned til kontonr.: 9[redacted]

5.2 Internett og tv signal

Det er installert i leiligheten.
Hastighet: inntil 250 Mbit/250Mbit
Pris pr mnd: inkludert i husleien

MERK! **Det er IKKE tillatt å benytte ulovlige nedlastings- eller fildelingstjenester (Torrents eller lignende) i nettverket.**

5.3 Prisjustering

Leieprisen reguleres årlig i takt med gjeldende indeks, og skjer normalt i forbindelse med årlig fornyelse av leieavtale.
Husleien kan dermed reguleres første gang 1 år (-ett år-) etter avtaleinngåelsen, og den nye leiesummen gjelder da fra første innbetaling etter denne datoen.

5.4 Depositum

Leietager stiller depositum for sine forpliktelser etter leieavtalen.

Depositum kan brukes til å dekke manglende leiebetaling, skade på eiendommen / inventar, samt manglende rengjøring ved utflytting.

Depositumbeløp: kr 33.000,-

Leietaker setter depositumet på egen depositumkonto i ønsket bank. Beløpet skal være inne på konto i god tid før leieforholdet starter. Utleier oppretter depositumskonto.

Så lenge leieforholdet varer, kan **ingen** av partene disponere pengene på egenhånd. Dvs. at både leietager og utleier må undertegne for å disponere beløpet. Ved uenighet, må utleieren fremme sitt krav for retten eller husleietvistnemnden.

Renteinntektene fra depositumet tilfaller leietager. Krever leieren utbetaling av depositumet, ut over renteinntektene, skal banken varsle utleieren om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis ikke utleieren innen en måned etter at varselet er mottatt, dokumenterer å ha reist søksmål.

Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, kan banken betale depositumet til leieren med frigjørende virkning for banken. Kontakt deres bankforbindelse for hjelp til å opprette en slik sperret konto.

5.5 Oppvarming og strøm

Strøm er ikke inkludert i husleien. Leiligheten har eget strømskap uten egen måler fra e-verk. Det er etablert lokal måler i skapet. Strømforbruk avleses månedlig og faktureres leietaker etter gjeldende pris per kilowatt for nettleie og forbruk.

- **Leietaker har også selv ansvar for avlesing av måler ved etablering og oppsigelse av leieforholdet.**

5.6 Forsikring

Utleier har ansvar for at bygget er forsikret.

Leietaker har selv ansvar for egen innboforsikring.

6 Plikter

6.1 Plikter ved overtakelse

6.1.1 Utleiers plikter

Utleier skal til avtalt tid stille leieobjektet til leietagers rådighet. Dvs. at nøkler skal overleveres, rengjøring skal være utført samt at leieobjektet ellers skal være i forskriftsmessig stand.

6.1.2 Leietagers plikter

Eventuelle feil eller mangler må klages over - helst skriftlig- innen 14 dager. Det man krever rettet må spesifiseres i klagen. Unnlater man å klage regnes feilen som godkjent av leietager.

Merk: Dersom mangelen ikke kunne eller burde vært oppdaget ved alminnelig ettersyn, løper 14-dagersfristen først fra leietager oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

6.2 Plikter under leieforholdets gang.

6.2.1 Utleiers plikter

Utleier skal sørge for at boligen til enhver tid er i ordentlig stand og forsvarlig vedlikeholdt.

Vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. ledninger og innretninger for avløp og forsyning med vann, varme og elektrisk strøm.

Fornyelse av tapet, maling som følge av slit og elde skal forøvrig utføres så ofte det er sedvanemessig påkrevet under hensyn til boligens beskaffenhet.

6.2.2 Leietagers plikter

Leietager har ansvaret for det vanlige vedlikeholdet innenfor boligens fire vegger.

Eksempler er: Låser, nøkler, vindusruter, vaskeservanter, vannklosettskåler med sete og lokk, badekar, lampekupler, elektriske kontakter, brytere og sikringer, i tillegg til oppstaking av avløpsrør til egen vannlås.

Alt vedlikeholdet skal være forsvarlig utført og etter gjeldende retningslinjer.

Leietaker må ha utleiers samtykke for å foreta vesentlige forandringer i husrommet, f. eks. å legge nytt gulv, flytte vaskemaskin, kamin osv.

Om det oppstår skader som ligger utenfor leietakers vedlikeholdsplikt skal utleier umiddlebart varsles. Dersom leietaker ikke varsler vil erstatningsansvar oppstå.

Leietaker er ansvarlig for uaktsom/forsettlig skade som påføres boligen av leier selv eller andre som de har gitt adgang til boligen.

Det er ikke tillatt å benytte vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp uten at det er personer til stede i leiligheten.

7 Diverse

7.1 Ordensregler

Leieboeren forplikter seg til å følge de ordensregler som gjelder for eiendommen for øvrig.

Er det tillatt med dyrehold?	Ja	Nei x
Er det tillatt å røke i leiligheten?	Ja	Nei x
Er det tillatt med framleie?	Ja	Nei x
Har utleier forsikret bygningen?	Ja x	Nei

7.2 WLAN - Trådløst Nettverk

Dersom leietaker etablerer trådløst nettverk, se punkt 5.2 gjelder følgende regel:
Det er IKKE tillatt å benytte ulovlige nedlastings- eller fildelingstjenester (Torrents eller lignende).

7.3 Teknisk kontroll

Det skal årlig foretas en teknisk avsjekk av leiligheten. Da blir det foretatt en kontroll av tekniske installasjoner som vann/avløp/elektrisk anlegg/ventilasjon/dører/vinduer.
Tidspunkt for gjennomgangen avtales i rimelig tid.

7.4 Kildesortering

Leiligheten er pålagt kildesortering. Restavfall skal plasseres i forsvarlig lukket plastsekk før det kastes i restavfallsdunken. Alt avfall skal sorteres og komprimeres før det plasseres i beholdere for

- Papir
- Plast (egen pose)
- Restavfall
- Matavfall (egne poser, kan kjøpes på dagligvare for 1 kr)

7.5 Snømåking

Leietaker har selv ansvar for snømåking av biloppstillingsplass og inngangsparti til leiligheten.

7.6 Strøing

Leietaker har selv ansvar for å strø foran innkjøring til egen biloppstillingsplass og inngangsparti til leiligheten.

7.7 Parkering

Parkering av egen bil skal fortrinnsvis skje på biloppstillingsplass tilhørende utleieobjektet. Denne befinner seg ved postkassestativ. Gjesteparkering skjer på samme parkeringsplass. Parkering i gaten må ikke være til hinder for trafikk.

8 Utkastelse / Særlig tvangsgrunnlag

Utleier har rett til å kaste ut leietager ved mislighold av husleiebetaling, *eller* når vedkommende ikke flytter etter at leietiden er ute, *eller* er sagt opp i henhold til avtalen. Utleiers rett etter denne bestemmelsen er utførlig beskrevet i Tvangsfullbyrdelsesloven som er gjengitt nedunder.

x Ja, vi godtar at kontrakten kan brukes som tvangsgrunnlag i henhold til reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven, som er gjengitt nedenfor.

Nei, denne kontrakten skal **ikke** gjelde som eget tvangsgrunnlag i leieforholdet.

Tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2.3 ledd.

Særlig tvangsgrunnlag for fravikelse av fast eiendom er dessuten:

- (a) Skriftlig avtale om leie, som inneholder vedtakelse av at tvangsfravikelse kan kreves når leien *ikke* blir betalt. Det skal gå fram av varselet etter § 4-18 (se nedenfor)at tvangsfullbyrdelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før fullbyrdelsen gjennomføres.

- (b) Skriftlig avtale om leie for en bestemt tid som inneholder vedtakelse av at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut.

- (c) Oppsigelse i leieforhold etter husleieloven, når oppsigelsen fyller husleielovens vilkår og søksmål etter husleieloven ikke er reist innen lovens frist, eller når slikt søksmål er reist og retten har funnet oppsigelsen gyldig.

- (d) Heving av leieforhold etter husleieloven, når det foreligger forhold som gjør det åpenbart at utleieren hadde adgang til å heve leiekontrakten uten oppsigelse.

- (e) I andre leie- og besittelsesforhold enn etter husleieloven: forhold som gjør det åpenbart at saksøkte ikke har rett til å besitte eiendommen.

Bokstavene a til d gjelder ikke i festeforhold.
Endres ved lov 26. mars 1999 nr. 17 (i kraft 1. jan 2000 iflg. res. 26 mars 1999 nr. 248).

§ 4-18. *Særlige tvangsgrunnlag*
Et særlig tvangsgrunnlag kan begjæres tvangsfullbyrdet når to uker er gått etter at saksøkeren har sendt skriftlig varsel til saksøkte. I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det gjøres oppmerksom på at fullbyrdelse vil bli begjært dersom kravet ikke blir oppfylt.

Varsel kan unnlates dersom saksøkte verken har kjent oppholdssted eller kjent fullmektig med kjent oppholdssted som kan motta varsel på saksøktes vegne. Namsmyndigheten kan frita saksøkeren for varslingsplikten dersom det er grunn til å frykte at fullbyrdelsen ellers ville bli vanskeliggjort. Unnlates varsel etter annet ledd, kan fullbyrdelse begjæres når to uker er gått fra forfallstiden. Varsel kan ikke frafalles på forhånd.

9 Tilbakelevering av boligen ved leieforholdets slutt

- Boligen skal tilbakeleveres i samme stand som den ble levert, med unntak fra den forringelse som følger av vanlig slitasje eller elde. Andre skader må erstattes av leietager.

- Mangler som leietager er ansvarlig for, og som utleier ved vanlig aktsomhet burde ha oppdaget, må påberopes av utleier innen 14 dager etter leieforholdets slutt. **Merk:** Dette gjelder ikke dersom leietager har opptrådt svikaktig, for eksempel prøvd å skjule skaden.

- Boligen skal være rundvasket. Godtas ikke vaskingen må leietager, såfremt mulig, gis anledning til å rette på forholdet, før et eventuelt økonomisk ansvar gjøres gjeldende. (f. eks. fra depositumet). Hvis avtalt dyrehold nødvendiggjør ekstraordinær rengjøring dekkes dette av leietaker.

10 Konfliktløsning / Lovvalg

Avtalen er basert på husleieloven av 26. mars 1999, nr. 17. Den kan du lese i sin helhet på nettsidene til Lovdata (http://www.lovdata.no/), eller kjøpe i bokhandelen.

Ved en eventuell tvist mellom partene skal saken bringes inn for forliksrådet i den kommunen boligen er, eventuelt hos en lokal husleietvistnemnd.

11 Solidaritetsansvar

Dersom det står TO LEIETAGERE i kontrakten, f. eks. et samboerpar, vil BEGGE hefte solidarisk for avtalens økonomiske forpliktelser, bl.a. leiebetalingen og ansvar for skade på boligen.

Et solidaransvar betyr at utleier kan kreve en av leietagerne for **HELE** beløpet, hvis den andre ikke betaler.

Den interne fordelingen av de økonomiske forpliktelsene mellom leietagerne er således utleier uvedkommende.

12 Vedtakelse av kontrakten.

Utleier og leietager vedtar herved alle punktene i avtalen. Avtalen er skrevet i to (-2-) eksemplarer som begge er undertegnet av partene.

Partene beholder hvert sitt eksemplar.

Utleier: Kurt A. Adolfsen ..... Dato: 19/5-25

Leietaker 1: Sira Sø Olsen ..... Dato: 14.05.2025

Leietaker 2: Simen Lenden ..... Dato: 14.05.25

VEDLEGG 1: Overtakelse

Objekt: Leilighet i halvsokkeletasje med egen inngang og parkeringsplass
Adresse: Magasinvegen 23, 7028 Trondheim.

Inventarliste og tilstandsrapport

Gjenstand	Skadet?		Verdi
Innredning bad	Ja	Nei x	8 år ved innflytting, verdi ny kr 19.140,-
Skyvedørsgarderobe soverom	Ja	Nei x	8 år ved innflytting, verdi ny kr 6.700,-
Innredning kjøkken	Ja	Nei x	8 år ved innflytting, verdi ny kr 12.431,-
Oppvaskmaskin	Ja	Nei x	8 år ved innflytting verdi ny kr 3.695,-
Komfyr	Ja	Nei x	8 år ved innflytting verdi ny kr 3.950,-
Induksjonstopp	JA	Nei x	8 år ved innflytting verdi ny kr 2.850,-
Vaskemaskin	Ja	Nei x	12 år ved innflytting verdi ny kr 3.000,-
Kjøl/fryseskap	Ja	Nei x	8 år ved innflytting verdi ny kr 5.189,-
Innredning servantmøbel WC	Ja	Nei x	8 år ved innflytting verdi ny kr 4.290,-

Andre anmerkninger

Nøkler

Antall nøkler som er utlevert: 2 stk.

Dato: .....

Signatur

Utleiers underskrift: .....

Leietakeres underskrift: .....

.....

Listen fylles ut i 2 eksemplarer og hver av partene stifter den sammen med sin leiekontrakt.

VEDLEGG 2 - Tilbakelevering

Objekt: Leilighet i halvsokkeletasje med egen inngang.
Adresse: Magasinvegen 23, 7028 Trondheim

Dato:

.....

Utleier: Kurt Arild Adolfsen og Trine Sørgård Syrstad
Adresse Magasinvegen 23, 7028 Trondheim
Telefon [redacted]
E-post: [redacted]

TILSTANDSRAPPORT

Leiligheten er besiktiget og tilstanden er godkjent:
Leiligheten er besiktiget og tilstanden er IKKE godkjent:

Dersom tilstanden ikke er godkjent skal følgende skaderapport fylles ut:

Gjenstand	Beskrivelse av skade	Verdianslag

NØKLER

Utleier har mottatt nøkler Ja Nei

DEPOSITUM

Dersom leilighetens tilstand er godkjent og nøkler tilbakelevert, og utleier har signert på dette skjema, vil leietager få full råderett over den sperrede depositumkontoen, jfr. leieavtalens punkt 5.4.

GODKJENNING

Utleier har mottatt nøkler og godkjent boligens stand. Ja Nei

Dato: .....

Utleiers navn: .....

Signatur: .....

Str.byg.jnr. 450/52.

30/10

Dagbok nr 6680 19 52
Strinda og Selbu sorenskriverembede

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede Harald Bentzen
eier av gnr. 100 bnr. 56 Nymoen
påtar seg følgende forpliktelse i samsvar med Strinda bygningsråds krav i vedtak av 14/7-52 under sak jnr. Str.byg.jnr. 450/52.
og bindende for meg og senere eiere:
Den anmeldte midlertidige 2-mannsbolig forandres til enebolig på en av Strinda bygningsråd godkjent måte, nårsomhelst bygningsråd eller vedkommende Departement måtte forlange det med hjemmel i bestemmelsene i bygningslovens § 8.

Jeg er innforstått med at bygningsrådet de første 5 år ikke vil fremsette krav om forandringen.

Trondheim, den 29/9 1952

Harald Bentzen

Underskrevet i mitt nærvær.
S. Skeide

Rett kopi bekreftes

Nr. 549 B.
Baardsen & Co., Halden.
8—51.

27/5

Dagbok nr. 489919 52.
Strinda og Selbu sorenskriverembede

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

SKJØTE

Undertegnede Lars Berntzen, Selsbakk i Strinda født 12/3-1887

erkjenner å ha solgt, liksom jeg herved selger, skjøter og overdrar til

min sønn Harald Berntzen

født 16/8-1924, bopel Selsbakk i Strinda,

eiendommen gr.nr. 100 br.nr. 56 Nymoen

av skyld 0 mark 05 i Strinda tinglag ~~for en kjøpesum~~

~~stor kr~~ uten vederlag. Verdien antas i være kr. 1500,00.

Da kjøpesummen er avgjort på omforenet måte, skal eiendommen heretter følge og tilhøre Harald Berntzen som lovlig kjøpt med full eiendomsrett på samme måte, som jeg selv har besittet den, i det jeg for overdragelsen blir heimelsansvarlig etter loven. I overdragelsen inngår kjørevegrett for Harald Berntzen og senere eiere av Nymoen, over Halsetmoen (gnr. 100 bnr. 10) som adkomstveg til Nymoen.

Selsbakk, den 19/ 19 19. august 1952.

Lars Berntzen [1]
Utstederens underskrift.

Adr.: Selsbakk
Nøyaktig postadresse må anføres.

Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær, og at selger og kjøper er over 21 år.

1. Bjarne Witzøe 2. Olga Witzøe

Hvis utstederen er gift, må ektefellen skrive under vedstående påtegning.

Som utstederens ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

Selsbakk den 19/ 8-19 52.

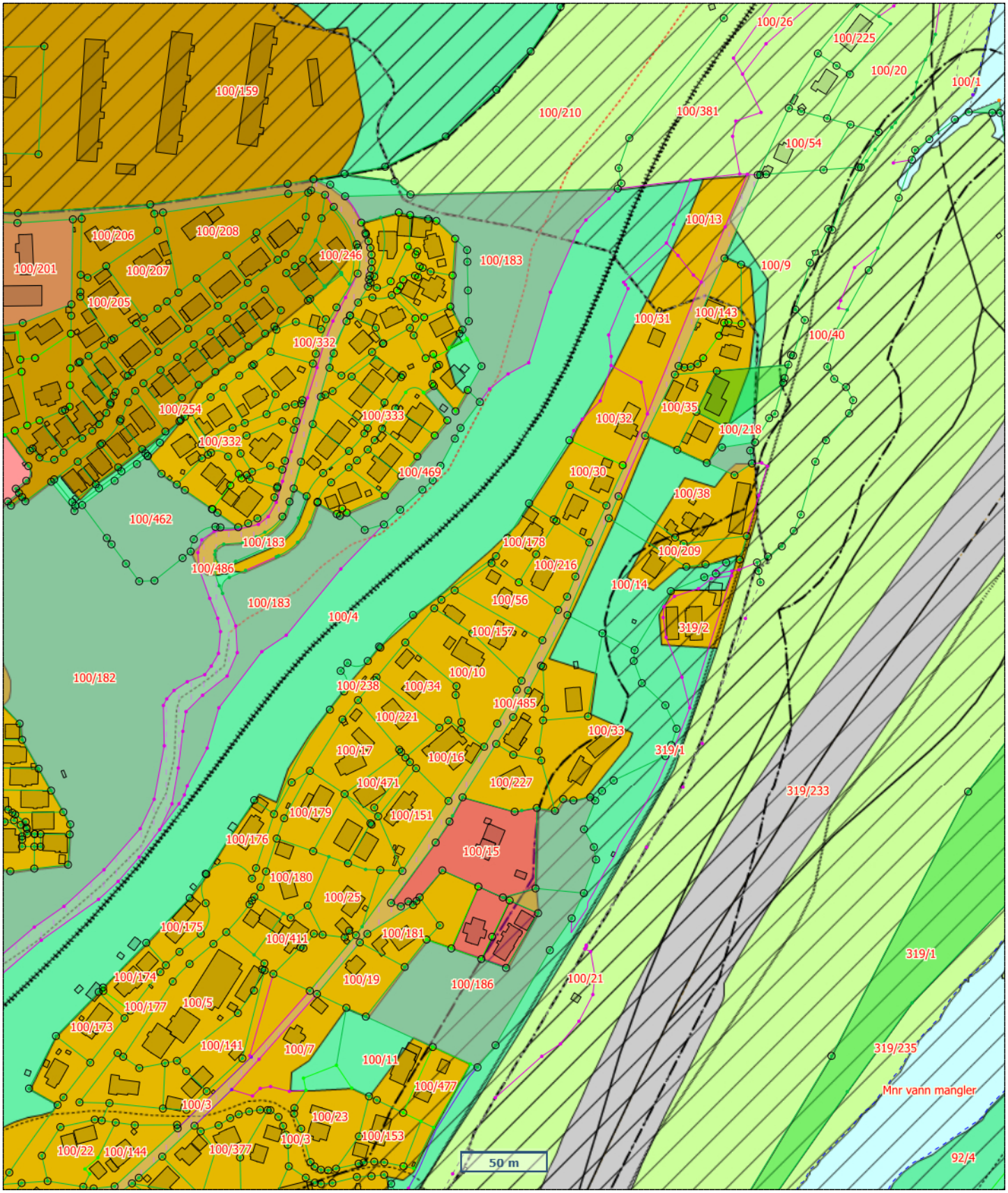
Anna Berntzen [1]
Ektefellens underskrift.

Til vitterlighet:

1. Bjarne Witzøe 2. Olga Witzøe

[1] Underskriften må bekreftes enten av *to* vitterlighetsvitner eller av en notarius (norsk eller utenlandsk) eller en lensmann eller forliksmann eller sakfører.

Adk.

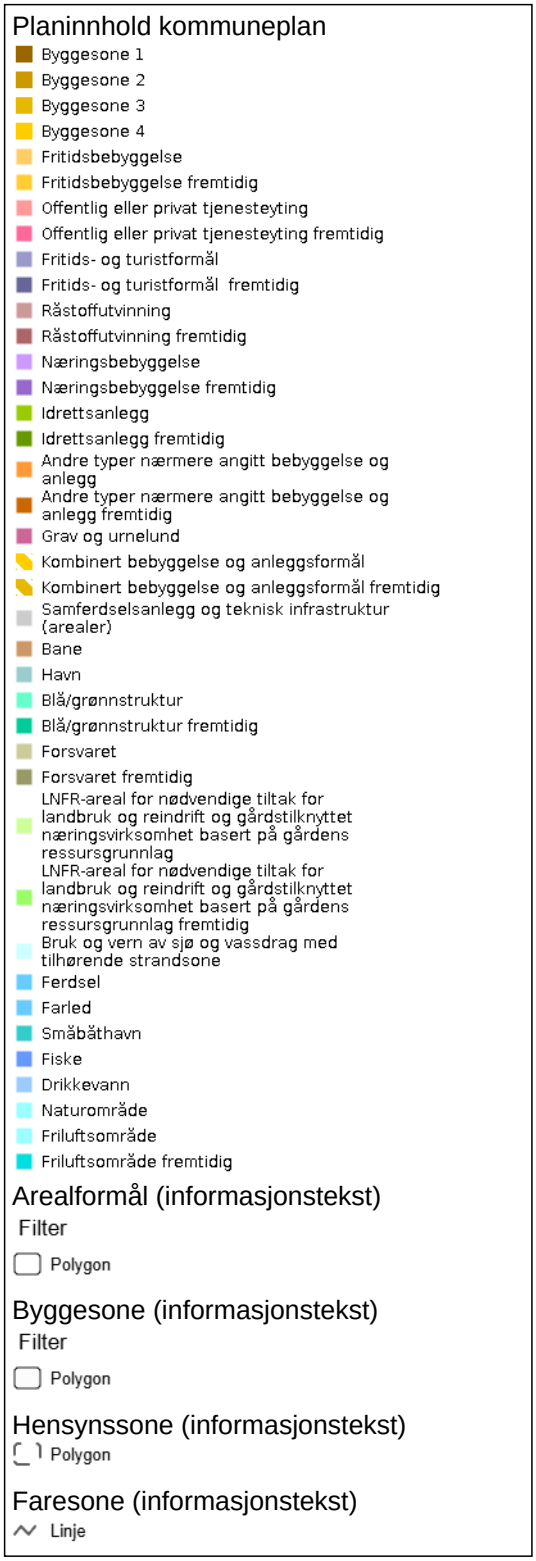


Kommuneplanens arealdel 2022-2034

N

Målestokk: 1:3000
Dato:19/5-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

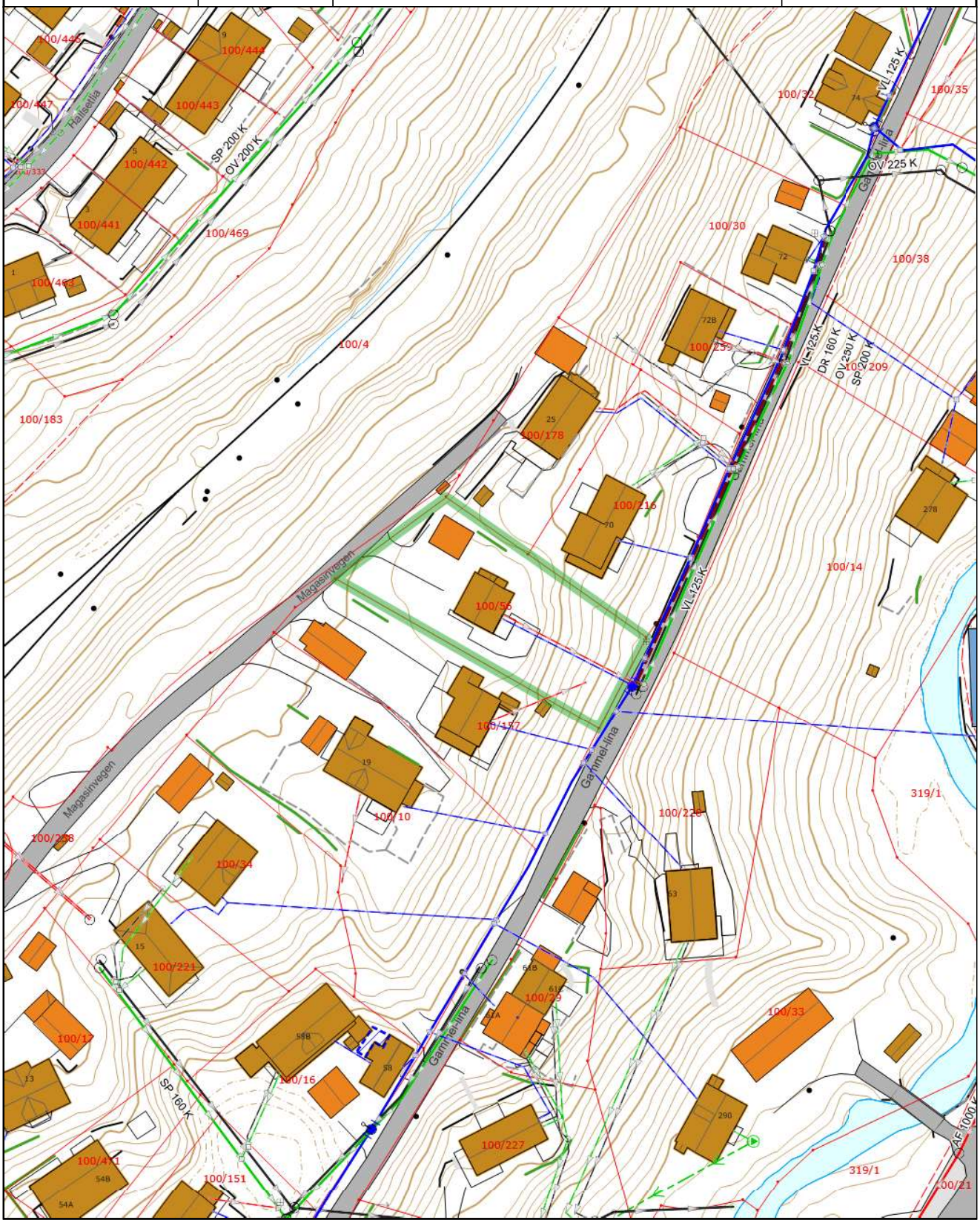

Planinnhold kommuneplan
Byggesone 1
Byggesone 2
Byggesone 3
Byggesone 4
Fritidsbebyggelse
Fritidsbebyggelse fremtidig
Offentlig eller privat tjenesteyting
Offentlig eller privat tjenesteyting fremtidig
Fritids- og turistformål
Fritids- og turistformål fremtidig
Råstoffutvinning
Råstoffutvinning fremtidig
Næringsbebyggelse
Næringsbebyggelse fremtidig
Idrettsanlegg
Idrettsanlegg fremtidig
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg fremtidig
Grav og urnelund
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Kombinert bebyggelse og anleggsformål fremtidig
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
Bane
Havn
Blå/grønnstruktur
Blå/grønnstruktur fremtidig
Forsvaret
Forsvaret fremtidig
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag fremtidig
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel
Farled
Småbåthavn
Fiske
Drikkevann
Naturområde
Friluftsområde
Friluftsområde fremtidig
Arealformål (informasjonstekst)
Filter
Polygon
Byggesone (informasjonstekst)
Filter
Polygon
Hensynssone (informasjonstekst)
Polygon
Faresone (informasjonstekst)
Linje

Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Magasinvegen 23 7028 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

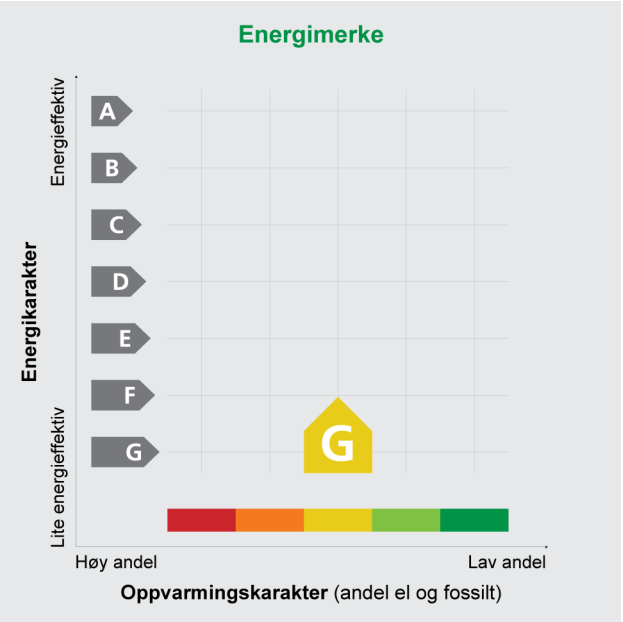


Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrensepunkt
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- AnnetGjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Traktorveg
- Traktorveg
- Godkjent byggesak etter 2015
- Godkjent byggesak før 2016
- Frittstående trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Veg på bru
- Brukonstruksjon
- Vegdekkekant
- Gang- og sykkelvegkant
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Vegkantavkjørsel
- Annet vegareal avgrensning
- Fortauskant
- Jernbane
- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Elve- og bekkekant
- Elv og bekk enstreks
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Hav
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve 5 m
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

ENERGIATTEST

Adresse	Magasinvegen 23
Postnr	7028
Sted	TRONDHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	100
Bnr.	56
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	182390011
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1330227
Dato	02.11.2021



Innmeldt av	Kurt Adolfsen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 30 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

30 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	168
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Magasinvegen 23
Postnr/Sted: 7028 TRONDHEIM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 02.11.2021 12:50:23
Energimerkenummer: A2021-1330227
Ansvarlig for energiattesten: Kurt Adolfsen
Energimerking er utført av: Kurt Adolfsen

Gnr: 100
Bnr: 56
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 182390011

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 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 peisen ikke er i bruk.