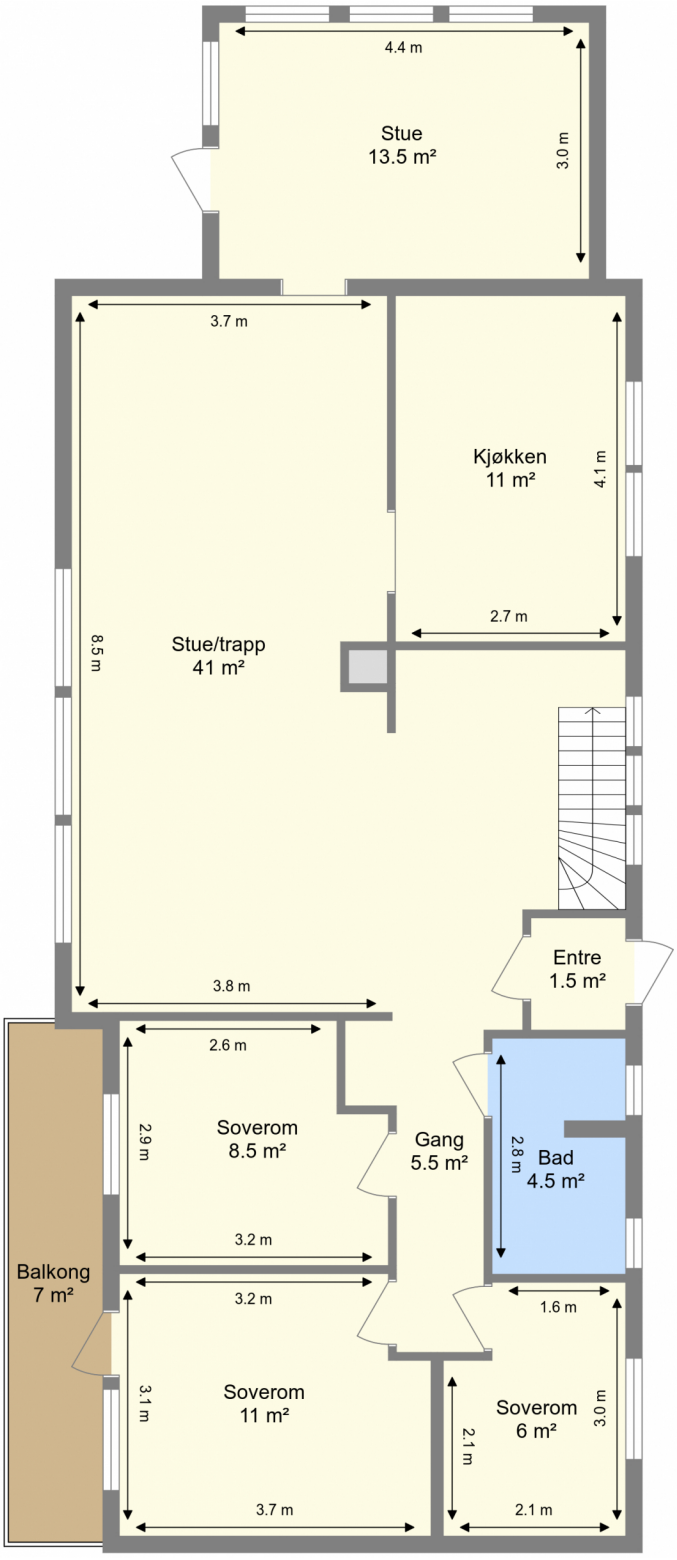
Østbyvegen 4

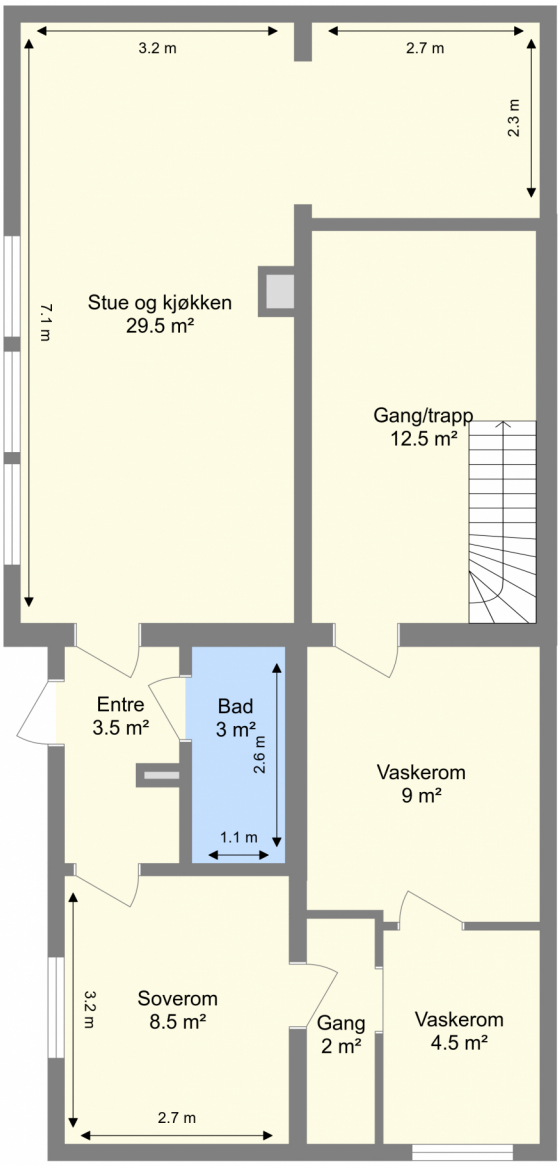
1. etasje



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.

Østbyvegen 4

Sokkel

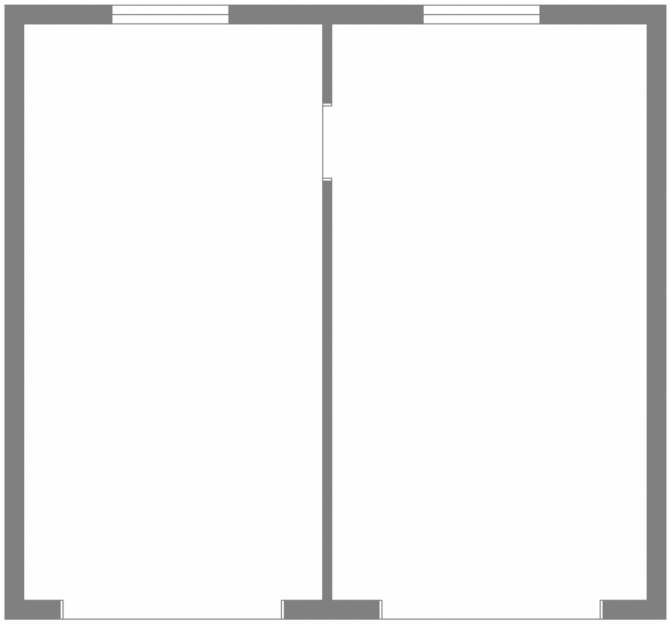


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

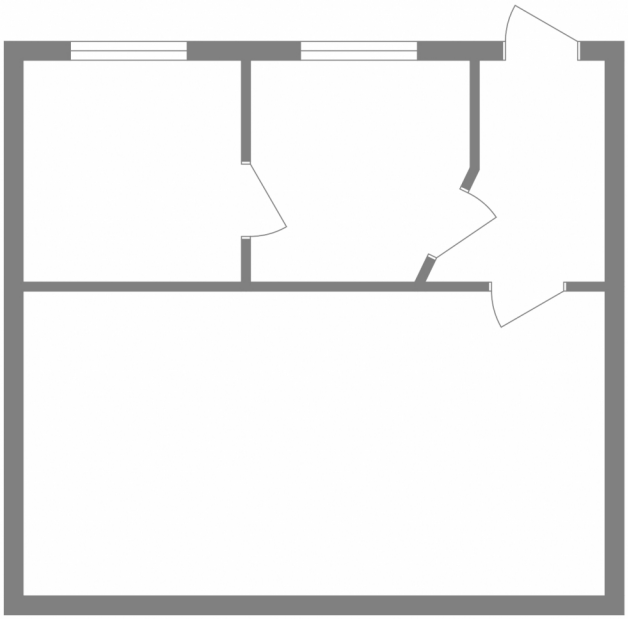
Østbyvegen 4

Garasje

1. etasje



Sokkel



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.

Østbyvegen 4
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 1969
BRA: 185 m^2
BRA-i: 185 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	11	23	0	0

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS
ge@tft.no
47294356
Østbyvegen 4
7540 Klæbu

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/30764

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 TG2

Drenering

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på deler av utvendig fuktsikring. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd og det vil være større risiko for nedsatt funksjon i tiden som kommer. Videre anmerkes at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag, og dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunn.
Det også registrert stedvis grunnmursplast som ikke er tilfredsstillende festet til grunnmur.

For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av utvendig fuktsikring. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at en eventuell redrenering får bukt med eventuelle problemer tilknyttet fuktopptrekk fra grunn.

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Grunnmur og fundament: tilbygg

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ble registrert konstruksjonsmessige skjevheter på befaringsdag, og fundamenteringen fremstår på en måte som avviker noe fra vanlig fagmessig praksis.

Anbefalte tiltak

Selger har utført forebyggende tiltak og med bakgrunn i dette så anbefales kun at forholdet observeres over tid for fange opp en eventuell negativ utvikling.

Støttemur

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis skjevheter/sprekker på støttemurer.

Anbefalte tiltak

Tiltak må påregnes for å begrense ytterligere skader.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i utforet yttervegg under trapp. Tilstandsrgrad 2 settes med bakgrunn i at det ble ved fuktmåling i treverk registrert et fuktnivå over faregrensen for utvikling av skader. Det anmerkes også at det er registrert bruk av dampsperre/plastfolie som øker risikoen for magasinering av fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis overflateslitasje som avskaling av maling og aldringsslitasje som blant annet stedvis sprekker i treverk. Videre anmerkes at rekkverk er målt til ca. 88 cm.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og enkelte utskiftninger vil være påregnelig.

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis overlfateslitasje og treg åpne/lukkemekanisme. Det anmerkes også at vinduer/dører har nådd en alder som tilsier at risikoen for punkteringer vil være større i tiden som kommer. Det er også verdt å nevne at gummipakninger blir tørre etterhvert som vinduer blir eldre, og vil ha en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak

Fremtidige utskiftninger er påregnelig.

Yttervegger

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert manglende musesperre rundt store deler av boligen. Det anmerkes også at det er registrert stedvis aldringsslitasje som blant annet sprekker i kledningsbord.

Anbefalte tiltak

Tiltak må påregnes for at avviket skal lukkes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på undertak. Til opplysning har det kun vært mulig å foreta en visuell kontroll av deler av kaldloftet, da utilstrekkelig tilgang har begrenset adkomsten til øvrige områder.

Anbefalte tiltak

Slik forholdet fremstår på befaringsdag så anbefales kun jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis lekkasjer og overflateslitasje.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av renner og nedløp blir normalt gjort i sammenheng med utskiftning av taktekking. Det bør i midlertid påregnes tiltak for å stoppe drypplekkasjer.

Taktekking

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert mosevekst på taktekking. Videre opplyses det at taktekking nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne mose som et skadeforebyggende tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Basert på nivelleringsmålinger ble det registrert høydeavvik på mellom 15 og 30 mm, samt lokale skjevheter. Tilstandsgrad 2 er satt som følge av disse avvikene. Kontrollen er til opplysning utført i relevante rom.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anbefales fordi dette vil være avhengig av personlig preferanse og møblering/bruk. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kan være opprettingsbehov ved legging av nytt gulv.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe og ildsted fremstår uten nevneverdige tegn til skader.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en eldre pipe som erfaringsmessig har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at pipe kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.

Trapp

Oppsummering

Boligens innvendige trapp fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registret åpninger i rekkverk over 10 cm og det mangler håndløper langs vegg.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

Vannledninger

Oppsummering

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje. Det anmerkes også at gulvet er tilnærmet flatt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne.

Oppsummering av ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktmerker på himlingsplater ved avtrekksviften. Årsaken til dette er ukjent men det er erfaringsmessig kondens i ventilasjonskanal som skaper utfordring.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Isolasjonen av ventilasjonskanal anbefales å kontrollere for utettheter. Utover dette anbefales jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling.

Våtrom: Bad sokkel

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det gulvet er tilnærmet flatt, men vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt på grunn av oppkant ved dør. Rommet fungerer med påvist avvik og ingen umiddelbare tiltak anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne.

Øvrig: 2 vaskerom i sokkel.

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder. Rommene har passert halvparten av forventet brukstid. Det anmerkes også at rommene ikke holder krav til våtrom. Dette gjelder blant annet at rommene kun har malte overflater i områder definert som våtsoner. Det anmerkes også at det er plassert beredere på vaskerommene som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje fra disse.

Anbefalte tiltak

Det er sluk i rommene, men det anbefales likevel å undersøke ytterligere lekkasjesikring av beredere. Ved en eventuell oppgradering anbefales det å oppgradere i henhold til gjeldende forskriftskrav for våtrom.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Boligens 1. etasje samsvarer med tegninger forevist fra kommunalt arkiv. Det er imidlertid registrert flere avvik på tegninger av sokkeletasje sett opp mot dagens bruk. Dette gjelder blant annet utvidelse av stue i utleiedel og omgjøring av bodareal til gang/trapp.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 05.03.2013. Utover dette foreligger det ikke ferdigattest / midlertidig brukstillatelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.5.2025	**8.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Irene Gellein**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Ekren**
Telefon: **47294356**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**
Epost: **ge@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Dette er en revidert utgave av tilstandsrapporten. Rapporten er gyldig i 1 år fra opprinnelig rapportdato som er 14.05.2025.

Informasjon om boligen

Adresse: **Østbyvegen 4, 7540 Klæbu**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**521**	Bruksnr:	**72**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1969** - Årstall hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.

Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med utleie som er oppført i en etasje over sokkel. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i betong/mur og tre som er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1978	Boligen ble i 1978 utbygd på gavlvegg på boligens sørside.	Nei
Sent 90-tall/tidlig 2000.	Tilbygg oppført omtrentlig i denne perioden. Tillatelse til tiltaket er datert 04.02.2013.	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	185	185	0	0	7
Garasje	71	0	71	0	0
Totalt m²	**256**	**185**	**71**	**0**	**7**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	107	107	0	0	7
Sokkel	78	78	0	0	0
Totalt m²	**185**	**185**	**0**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	107	107	0	Entre, gang, bad, 3 soverom, 2 stuer og kjøkken.	
Sokkel	78	78	0	2 ganger, 2 vaskerom, entre, kjøkken, stue, soverom og bad.	
Totalt m²	**185**	**185**	**0**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	38	0	38	0	0
Sokkel	33	0	33	0	0
Totalt m²	**71**	**0**	**71**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av drenering ble oppgradert i 2006.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
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?	Ja
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 bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på deler av utvendig fuktsikring. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd og det vil være større risiko for nedsatt funksjon i tiden som kommer. Videre anmerkes at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag, og dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunn.
Det også registrert stedvis grunnmursplast som ikke er tilfredsstillende festet til grunnmur.

For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av utvendig fuktsikring. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at en eventuell redrenering får bukt med eventuelle problemer tilknyttet fuktopptrekk fra grunn.

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at synlige deler av grunnmur fremstår uten riss/sprekker av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom at kontrollen er begrenset på grunn av at grunnmur er utvendig skjult under terreng og innvendig skjult bak kledning.

6.3 Grunnmur og fundament: tilbygg

Type Fundament/Grunnmur	Annet

Fundamentering fremstår av mur/betongblokker plassert direkte på grunn.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ble registrert konstruksjonsmessige skjevheter på befaringsdag, og fundamenteringen fremstår på en måte som avviker noe fra vanlig fagmessig praksis.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Selger har utført forebyggende tiltak og med bakgrunn i dette så anbefales kun at forholdet observeres over tid for fange opp en eventuell negativ utvikling.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Det er etablert flere støttemurer på eiendommen. Støttemurene er oppført i treverk og betong/betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis skjevheter/sprekker på støttemurer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må påregnes for å begrense ytterligere skader.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt hulltaking i utforet yttervegg under trapp. Tilstandsrgrad 2 settes med bakgrunn i at det ble ved fuktmåling i treverk registrert et fuktnivå over faregrensen for utvikling av skader. Det anmerkes også at det er registrert bruk av dampsperre/plastfolie som øker risikoen for magasinering av fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er etablert en luftebalkong med adkomst fra soverom i 1. etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
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-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis overflateslitasje som avskaling av maling og aldringsslitasje som blant annet stedvis sprekker i treverk. Videre anmerkes at rekkverk er målt til ca. 88 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling og enkelte utskiftninger vil være påregnelig.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Det er vinduer og balkongdører med 2-lags glass. Ytterdører med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er registrert datomerking med årstall 1978, 1999 og 2009. Øvrige vinduer/dører fra byggeår og ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis overlfateslitasje og treg åpne/lukkemekanisme. Det anmerkes også at vinduer/dører har nådd en alder som tilsier at risikoen for punkteringer vil være større i tiden som kommer. Det er også verdt å nevne at gummipakninger blir tørre etterhvert som vinduer blir eldre, og vil ha en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fremtidige utskiftninger er påregnelig.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert manglende musesperre rundt store deler av boligen. Det anmerkes også at det er registrert stedvis aldringsslitasje som blant annet sprekker i kledningsbord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må påregnes for at avviket skal lukkes.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
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-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på undertak. Til opplysning har det kun vært mulig å foreta en visuell kontroll av deler av kaldloftet, da utilstrekkelig tilgang har begrenset adkomsten til øvrige områder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Slik forholdet fremstår på befaringsdag så anbefales kun jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.

6.10 Renner og nedløp

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

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

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis lekkasjer og overflateslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av renner og nedløp blir normalt gjort i sammenheng med utskiftning av taktekking. Det bør i midlertid påregnes tiltak for å stoppe drypplekkasjer.

6.11 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-1

Det er ikke registrert tegn til svikt eller skade av konstruksjonsmessig betydning.

6.12 Taktekking

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

Selger opplyser at taktekking ble skiftet i 1997/98.

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?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert mosevekst på taktekking. Videre opplyses det at taktekking nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fjerne mose som et skadeforebyggende tiltak.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
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-1

6.14 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**

Basert på nivelleringsmålinger ble det registrert høydeavvik på mellom 15 og 30 mm, samt lokale skjevheter. Tilstandsgrad 2 er satt som følge av disse avvikene. Kontrollen er til opplysning utført i relevante rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak anbefales fordi dette vil være avhengig av personlig preferanse og møblering/bruk. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kan være opprettingsbehov ved legging av nytt gulv.

6.15 Ildsted/Skorstein

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

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipe og ildsted fremstår uten nevneverdige tegn til skader.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en eldre pipe som erfaringsmessig har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at pipe kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.

6.16 Kjøkken

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
Selger opplyser at kjøkkeninnredningen er fra 90-tallet og den fremstår i bruksmessig god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Boligens 1. etasje samsvarer med tegninger forevist fra kommunalt arkiv. Det er imidlertid registrert flere avvik på tegninger av sokkeletasje sett opp mot dagens bruk. Dette gjelder blant annet utvidelse av stue i utleiedel og omgjøring av bodareal til gang/trapp.	
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?	Ja
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 05.03.2013. Utover dette foreligger det ikke ferdigattest / midlertidig brukstillatelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Det er etablert en tretrapp fra 1. etasje og ned til sokkeletasje.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
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**

Boligens innvendige trapp fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registret åpninger i rekkverk over 10 cm og det mangler håndløper langs vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er ukjent om det er utført utskiftninger på innvendig avløpsrør, men selger opplyser at utvendige stikkledninger er skiftet i 2024. Disse ledningene er til opplysning ikke videre vurdert med bakgrunn i at de er nedgravd og ikke tilgjengelig for kontroll.

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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige vannledninger er skiftet, men årstall for disse oppgraderingene er ukjent.

Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2**

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

6.21 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 kontrollrapport fra elkontroll datert 06.06-2025. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll og dokumentert retting av avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.22 Varmesentral

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

Selger opplyser at varmepumpe ble montert i 2019.

Når var siste service på anlegget?

Selger opplyser at det ble gjennomført en service i 2025, og at det er fulgt serviceintervall på annethvert år.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe fremstår uten tegn til svikt.	

6.23 Varmtvannsbereder: 2019

Plassering bereder
Vaskerom

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2019

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
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.24 Varmtvannsbereder: 2007

Plassering bereder
Vaskerom

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2007

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**
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilering med periodisk avtrekk fra kjøkken/våtrom.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.26 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2008.	
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?	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**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje. Det anmerkes også at gulvet er tilnærmet flatt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktmerker på himlingsplater ved avtrekksviften. Årsaken til dette er ukjent men det er erfaringsmessig kondens i ventilasjonskanal som skaper utfordring.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Isolasjonen av ventilasjonskanal anbefales å kontrollere for utettheter. Utover dette anbefales jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra soverom tilstøtende badet uten at det er påvist unormale forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Bad sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2008.	
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?	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**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det gulvet er tilnærmet flatt, men vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt på grunn av oppkant ved dør. Rommet fungerer med påvist avvik og ingen umiddelbare tiltak anbefales.

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra entre tilstøtende badet uten at det er påvist unormale forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Øvrig: 2 vaskerom i sokkel.

Beskrivelse

Det er etablert to vaskerom i boligen med malt betonggulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Rommene naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og bereder.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder. Rommene har passert halvparten av forventet brukstid. Det anmerkes også at rommene ikke holder krav til våtrom. Dette gjelder blant annet at rommene kun har malte overflater i områder definert som våtsoner. Det anmerkes også at det er plassert beredere på vaskerommene som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje fra disse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er sluk i rommene, men det anbefales likevel å undersøke ytterligere lekkasjesikring av beredere. Ved en eventuell oppgradering anbefales det å oppgradere i henhold til gjeldende forskriftskrav for våtrom.

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Det er oppført en frittstående garasje på eiendommen som er oppført i en etasje over sokkel. Garasjens hovedkonstruksjon er oppført i betong/mur og tre som er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Det er montert to leddporter av metall. Garasje holder samme tilstandsnivå som hovedboligen og er utover dette ikke videre vurdert.

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby

Oppdragsnr.
7240175

Selger 1 navn
Irene Gellein

Gateadresse
Østbyvegen 4

Poststed	Postnr
KLÆBU	7540

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 7753794

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

Beskrivelse: Gulv på vaskerom sprekker opp i malingen. Er avrettet og malt, men bør utbedres da dette gjentar seg.

Document reference: 7240175

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Avrettet gulv på vaskerom og etablert sluk.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbakeslag fra avløp i 2024. Rør byttet fra husvegg og ut til kum og rom erklært uskadet. Tilbakeslag skjedde på tette rom.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Graveentreprenør

Arbeid utført av: Muldvarpen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulv på vaskerom får noe saltutslag grunnet manglende fuktsperre under gulvet. Har forekommet saltutslag på murbue i sokkel.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulv i garasje kan ha noe utetthet. Murpuss på gulvet er noe slitt og hellingen gjør at vann kan bli liggende når man parkerer bilen inne med snø på.

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

Beskrivelse: Gulv i tilbygg har vært skjevt. Rettet opp og støttefunksjon under er utbedret og det er satt inn justerbare støtter. Noe sprekkdannelser i murvegg rundt garasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus for Ca tre år siden. Inngangspunkt er tettet med musebørste.

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: Det er oppgradert i el anlegget ved flere anledninger. Laget ny kurs til varmepumpe og det er byttet til automatsikringer i to av tre sikringsskap. Byttet skjultanlegg på stue nylig.

Arbeid utført av: Berg & wigum

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 av anlegget er utført i 2025

Document reference: 7240175

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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 ved tilbygg bygd i 2025 på egeninnsats

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leier ut del av egen bolig. Sokkelleilighet med egen inngang. Det er ikke egen boenhet. Det er intern forbindelse mellom utleie areal og hovedareal. Det er gjort enkelte endringer fra originale byggetegninger som ikke er omsøkt hos kommunen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Satt opp en lettvegg i kjeller og på vaskerom i sokkel for å dele av areal til utleiedel.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7240175

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: 7240175

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irene Gellein	8f17d87b7f80df5b458b8c4a2604600e7b8c4bda	11.07.2025 07:57:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7240175

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

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)



Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Klæbu

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. .....
Gildheim , Klæbu gate nr. .....

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: .....

Arbeidets art: [1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]) Kr. 100,000,-

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	1322	m²
Eldre bebyggelse areal		m²
Areal av nybygg	94	m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3])	125	m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4]
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.	Framspring m.v.:
Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)	Takoppbygg:
Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.	Isolasjon mot grunnfuktighet:
Forskr. kap. 9 – 19.	Vegger:
Forskr. kap. 22.	Takkonstruksjoner og taktekning:
Forskr. kap. 25.	Etasjeskillere:
Forskr. kap. 5.	Varme- og lydisolasjon:
Forskr. kap. 21.	Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:
Forskr. kap. 27 – 31.	Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Se vedlagte tegninger

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC: 2

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Trondheim den 30/1 1969

anmelder

p.p.a. Thorland

byggherre

Adresse: .....

Adresse: Klæbuveien 100

Eget skjema

ansvarshavende

Adresse: .....

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Klæbu

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. Gildheim gnr. 21, bnr. 72 , gate nr.

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: [1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]) Ca. Kr. 100,000,-

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... 1500 m²
Eldre bebyggelse areal ..... m²
Areal av nybygg ..... 94 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3]) . 85 ~~94~~ m²
(sokkel)

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Plan, snitt og fasader

Grunnmur

Situasjonskart

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Fast leire

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Tilknyttes off. ledninger

Drenering: 1 rad 4" eller 2 rader 2½" teglrør.

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Kfr. situasjonskart

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4])
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Naboer varslet kvitt. vedlagt

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Intet

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

Se situasjonskart

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.

Framspring m.v.:

Intet

Forskr. kap. 48 § 2.
(Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)

Takoppbygg:

Intet

Lovens § 70.
(Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Min. 4 m.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.

Isolasjon mot grunnfuktighet:

Støpt grunnmur med isolasjon, 2 lag papp kval. A over bankett. Grunnmur under terreng slammes og smøres med grunnsmurning.

Forskr. kap. 9 – 19.

Vegger: 7/8" tømmermannspanel, utlekting papp, 12 mm asfaltlimte trefiberplater, 4" bindingsverk, diff.-tett papp, Gipsotex bygningsplater.

Forskr. kap. 22.

Takkonstruksjoner og taktekning: Selvbærende takstoler (Gang-Nail), 1 1/2"x2" spikerslag 1/8" harde asfaltimpregnerte trefiberplater, 1 lag asfalt takpapp 1/2"x1 1/2" strø, 1 1/2"x2" selvbærende lekter 2' panneprofiler eternit. Mønnepanne, raftbeslag og gavlbeslag i eternit.

Forskr. kap. 25.

Etasjeskillere:

Etter forskriftene (3"x7" og 2"x7")

Forskr. kap. 5.

Varme- og lydisolasjon:

10 cm mineralull i gulv og vegger, 15 cm i himling.

Forskr. kap. 21.

Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

Kjellertrapp, bredde 80 cm, trinnhøyde 17 cm.

Forskr. kap. 27 – 31.

Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Pipe med enkelt løp, peis og oljekamin.

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Se vedlagt tegning

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC: 1 stk.

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Trondheim den 25 september 19 68

anmelder

Sigrid Fredland

byggherre

Telefon 19100
kl 0800 - 1600

Adresse:

Adresse: Klæbuveien 100

Eget skjema

ansvarshavende

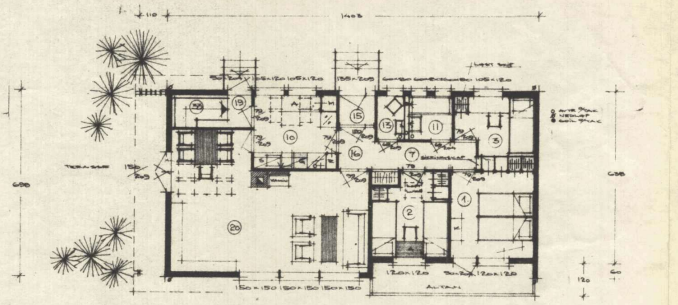
Adresse:

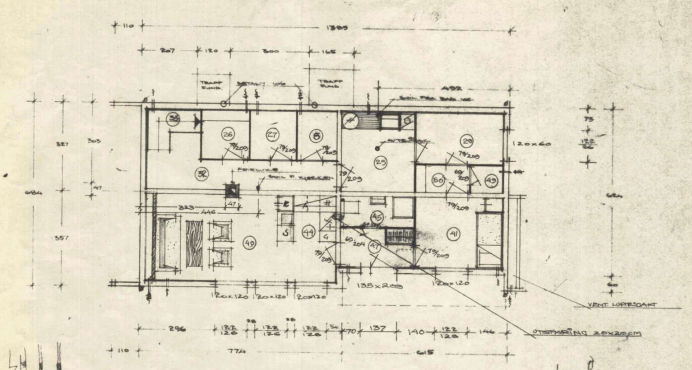
Terje Frøyland, anmelder oppførelse av enebolig brutto 94 m^2 bebygget areal, på eiendommen Gildheim gnr. 21 bnr. 72. Hustype 38+ etter tegn. nr. 16604 fra G. Block Watne dat. 20/11-67. Huset skal oppføres i lett bindingsverk i en etasje med kjeller. Husplassering på tomten er vist på vedlagt situasjonsplan. Ansvarshavende for bygget søkes av ing. Nils Rød c/o Block Watne Hus.

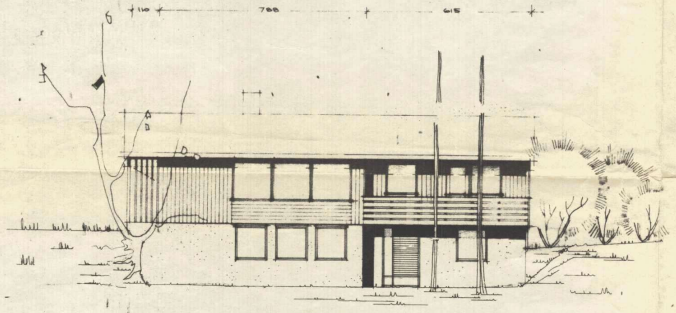
Vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes etter gjeldende bestemmelser og betingelser at:

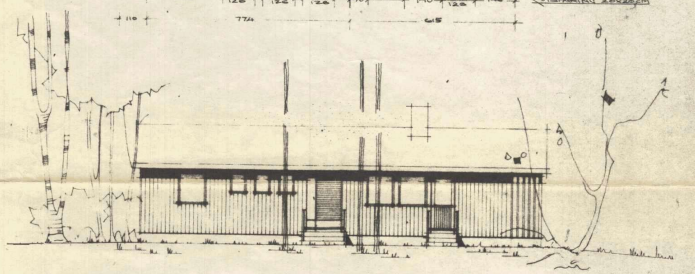
1. Avløp for spillvannsledning fra huset blir tilkoblet kommunal kloakk når denne blir utført, og på de betingelser som Klæbu kommune til enhver tid bestemmer.
2. Ventilasjon ordnes i samtlige oppholdsrom.
3. Huset plasseres på tomten av bygningsrådet.
4. Lovlig avkjørsel til fylkesvegen blir ordnet av byggherren



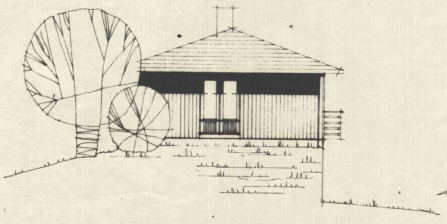




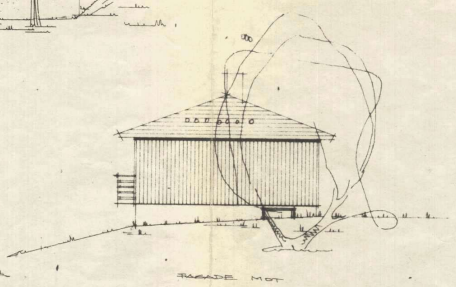
FASADE MOT



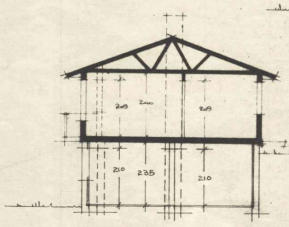
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



SNITT

1	SOVEROM FORELDRE	10M² /1.50	16	HALL	8M²	A1	HYBEL SOVEROM	8.2M²/1.01			
2	SOVEROM BARN 1	8M² /103	13	BADEROM	5M²	44	" " KJØKKEN	3.7 M²			
6	SOVEROM BARN 2	6M² /008	25	GARDEROBE	9.1M²	45	" " BAD. WC.	2.5 M²			
7	SOVEROM GJESTE	25M²	24	MATBOD	3.2M²	47	" " VINTRAPPE	3.6M²			
10	KJØKKEN	8.3M² /172	27	VERSTAD	3.0M²	49	" " KLE-BOD	1.2M²			
11	BAD	2.5M² /008 VASK 0	28	TRAPPEROM	6.0M²	50	" " MATBOD	2.0M²			
12	TOILETT	1.4M² /024		KLESBOD	2.7 M²						
15	VINDFANG	1.4M²	25	VASK-MASKIN	0M²						
39	BV. KAMP	8.0M²	52	TØRK-MASKIN	0M²						
20	STUE	35M² /7.50	55	TØRK-OPP TØRK							
			40	HYBEL STUE	18M²/3.03						

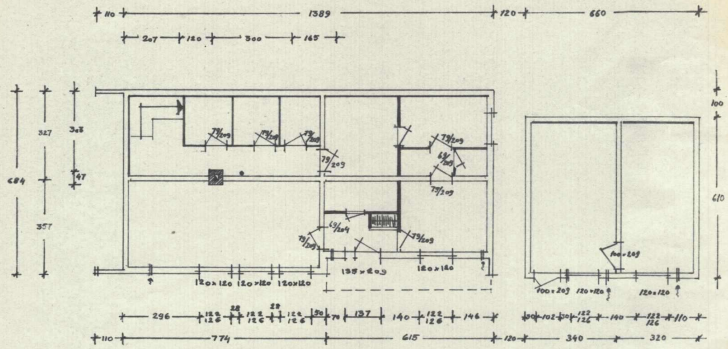
GR. 5P 101/190
GR. 5P 101/140

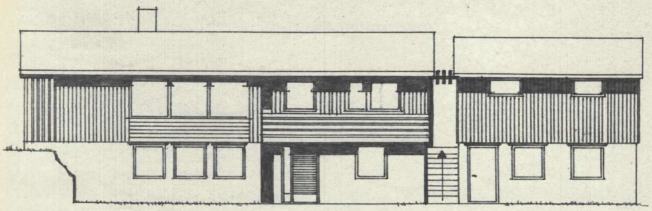
HYBEL INNTEGNET I KJELLER 31-10-67 STAS

IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.

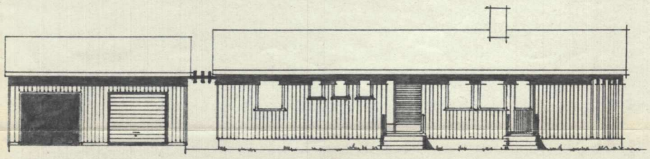
BYGGHERRE	BYGGEPLASS	TYPE 41+ m/hybel
G.BLOCK WATNE BYGGEVARE-SELSKAP TELEFON 64080 - SANDNES	TEGN.	KUNDE NR.
	KONTR.	
	MÅL 1:100	TEGN. NR. 17280
	DATO 20-11-67	

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

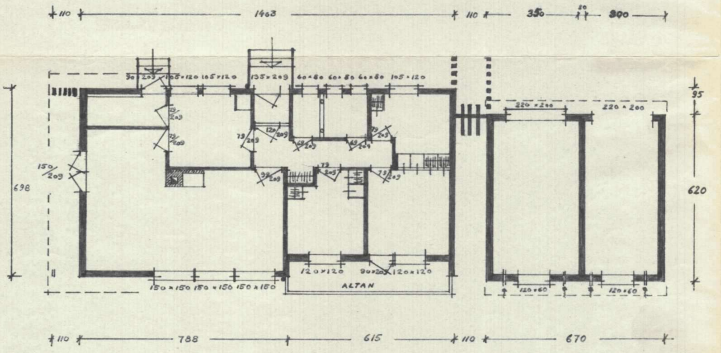


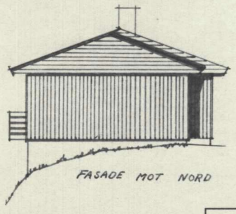


FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST





FASADE MOT NORD

FASADER og PLAN av BLOCK WATNE HUS MED GARASJER

GILDHEIM g.nr. 21, b.nr. 72 KLÆBU

TERJE FRØILAND

Målestokk	Tegn.	I
1:100	Trac.	
	Kfr.	TF

Erstatning for: TEGN. NR 17280

Erstattet av: T. Frøiland

A.S Tanken A 2

KLÆBU BYGNINGSRÅD
Telefon 62 702 — 62 735

Byggerådets j.nr. 223/78

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Arkiv 5030
Matr.nr.		den 3/4-78	sak nr. 58/78

Protokollutskrift:

Tilleggssak. 58/78.

Søknad om byggetillatelse for tilbygg/ombygging av bolighus fra Terje Frøiland, Østbyvegan 4.

Tilbygget består av en forlengelse av huset med 1,1 m mot sør. (Tidl. overbygd terrasse). Ombyggingen består i at kjellertrapp flyttes mot vindfang og kjøkken innredes over tidl. kjellernedgang og del av stue. Vindu må flyttes i kjøkken og trapp. Tegninger fra Palmer Nerland, datert 12.3.78.
Kvittering for mottatt nabovarsel mangler fra Bjørn Warmdal, Østbyvegen 6.

Tilråding.

Byggetillatelse for nevnte tilbygg/ombygging gis på betingelse av at arbeidet utføres etter gjeldende byggeforskrifter.
Byggherren må skaffe seg en ansvarshavende for byggearbeidet som kommuneingeniøren kan godkjenne før arbeidet settes igang.

Enstemmig vedtak som tilråding.

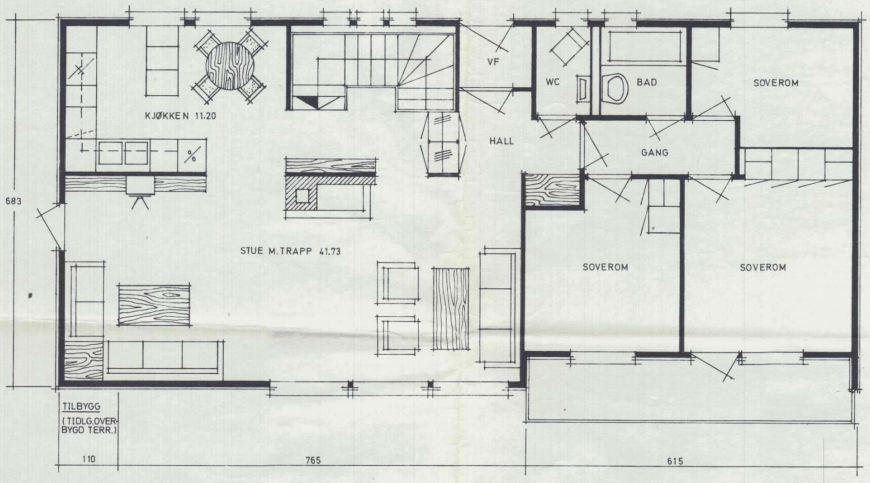
Rett utskrift attesteres
Klæbu tekniske kontor, den 6.4.1978

Jan Eirik Arnes

Jan Eirik Arnes
fullm.

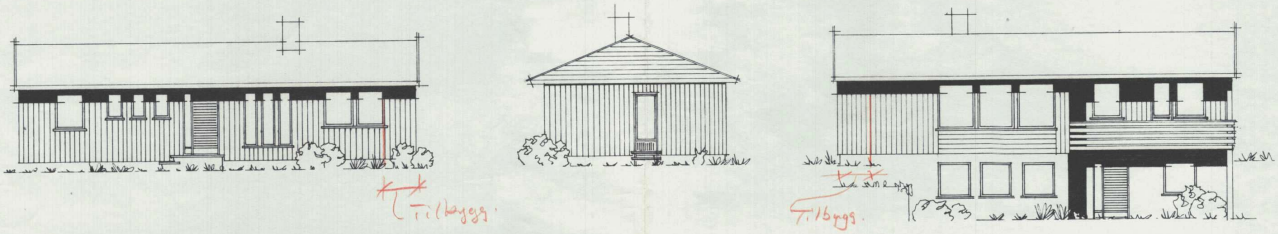
AVSKAARE GRYTTING, ORKANGER 20 bl.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket



DATO 12.03.78	M 1:50
OMBYGGING OG TILBYGG PÅ BOLIG HUS	
BYGGHERRE: TERJE FRØILAND	
TEGN. Palmer Nerland	BL. NR. 01

MOTTATT
30 MARS 1978
Jnr.: 435 Ark.: 2020
KLÆBU TEKNISK KONTOR



DATO 12.03.78	M 1:100
OMBYGGING OG TILBYGG PÅ BOLIG – HUS. BYGGHERRE: TERJE FRØILAND	
TEGN. Palmer Nerland	BL. NR. 02

MOTTATT
30 MARS 1978
Jnr. 238 Ark. 5020
KLÆBU TEKNISK KONTOR

Klæbu kommune
Byggesak, Eiendom, Arealbruk

Terje Frøiland
Østbyvegen 4
7540 KLÆBU

Vår ref.	*Saksbehandler/enhet*	*Deres ref.*	*Dato*
12/1543-2-GNR 21 72	FSO/BEA		04.02.2013

TILLATELSE TIL TILTAK

Gjelder:	**Tilbygg**
Gnr. Bnr.:	21/72
Omsøkt areal i m²:	15 m² BYA
Byggested:	Østbyvegen 4
Tiltakshaver:	Terje Frøiland

Delegasjonssak:
Saken er i henhold til kommunens delegasjonsreglement behandlet administrativt som sak nr. FSK BYG 35/13.

- Kommunen gir tillatelse til tiltaket i samsvar med tegninger, kart og beskrivelser mottatt 21.12.2012, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2.
- Jf. pbl § 20-2 vedrørende tillatelse til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven og at forskrifter til loven følges.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1.	Gebyr for behandling må være innbetalt.

Den ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Naboforhold
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3.
Ingen merknader er registrert i saken.

Forholdet til annen lovgivning og private rettsforhold
Denne tillatelse er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Det er en forutsetning for tiltaket/bruken at det innhentes nødvendige andre tillatelser, dersom dette følger av annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

Øvrige merknader:

1.	Ferdigattest eventuelt midlertidig brukstillatelse utstedes etter søknad om ferdigattest fra tiltakshaver.

Ferdigattest (tegninger av utført tiltak og endelig plassering)
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jf pbl § 21-10.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at plasseringen blir i henhold til tillatelsen.

Vedrørende tidsbegrensninger for tillatelse og klagebehandling
Enhetsleders avgjørelse kan i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 påklages til fylkesmannen i Sør-Trøndelag innen 3 uker fra den dag melding om denne avgjørelse er kommet fram til søkeren. Klagen skal sendes til Klæbu kommune, Byggesak, Eiendom og arealbruk, Postboks 200, 7541 Klæbu. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Begrunnelsen for vedtaket og nærmere veiledning for å kunne klage gis av bygningsmyndighetene.

Vedrørende gebyr for behandling
Det vil bli fakturert et behandlingsgebyr i henhold til gjeldende gebyrregulativ for Klæbu kommune. Gebyret sendes i eget brev.

Gebyrets størrelse:	**2150,-**	kr	Ihht. reg.		Intern kode
Herav saksbehandlingsgebyr:	2150,-	kr	B	2-7	251

Generelt
Det gjøres videre oppmerksom på kommunens plikt til å gå tilsyn med hjemmel i pbl § 25-1, hvilket innebærer at tilsyn kan og vil skje, enten ved å kreve innsyn i dokumenter eller ved fysisk oppmøte på den enkelte byggeplass. Det oppfordres derfor allerede nå til å ta vare på alle dokumenter i saken.

Det vises ellers til hjemmesiden http://www.klabu.kommune.no for spørsmål vedrørende gebyrer m.m.
Ta gjerne kontakt med undertegnede ved spørsmål, eller helst per epost til:
frode.solbakken@klabu.kommune.no

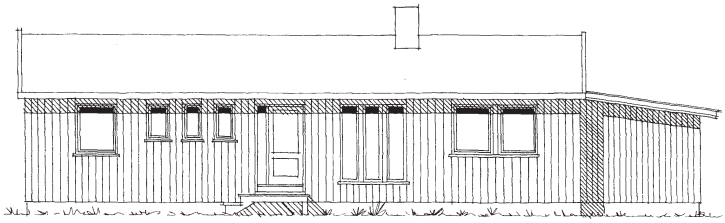
Med hilsen

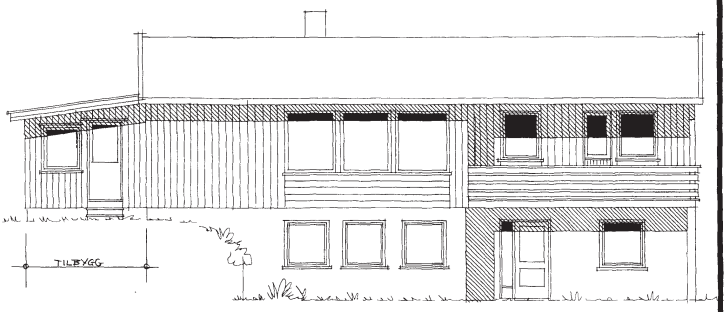
Knut Brauteset
enhetsleder

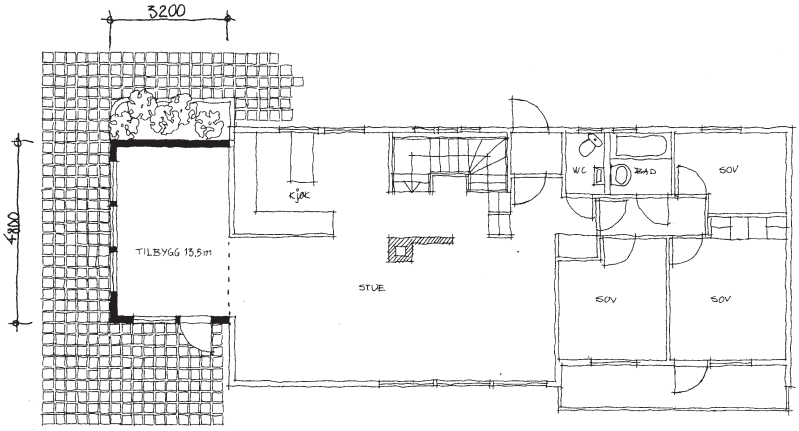
Frode Solbakken
saksbehandler

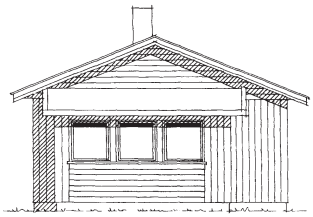
Kopi til:
Nerland Prosjektutvikling, Granåsvegen 1, 7048 TRONDHEIM

Vedlegg:
1. Søknad om ferdigattest







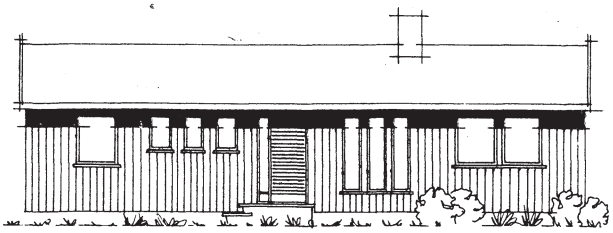


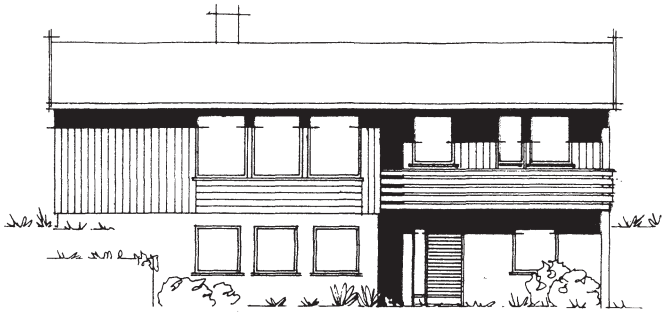
TILBYGG ØSTBYVEGEN 4 - KLÆBU

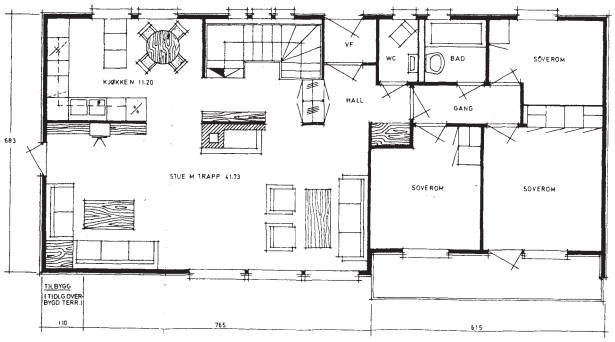
TILTAKSHAVER: TERJE FRØILAND

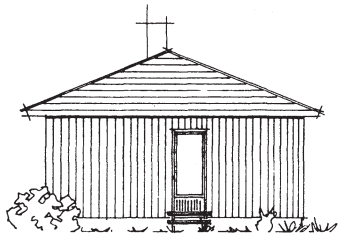
M 1:100 DATO 17.09.2012

Nerland Prosjektutvikling
Granåsvegen 1
7048 Trondheim









EKSIST. LØSNING FØR TILBYGG

DATO 12.03.78	M
OMBYGGING OG TILBYGG PÅ BOLIG HUS	
BYGGHERRE: TERJE FRØILAND	
TEGN. Palmer Nerland	BL. NR. 01



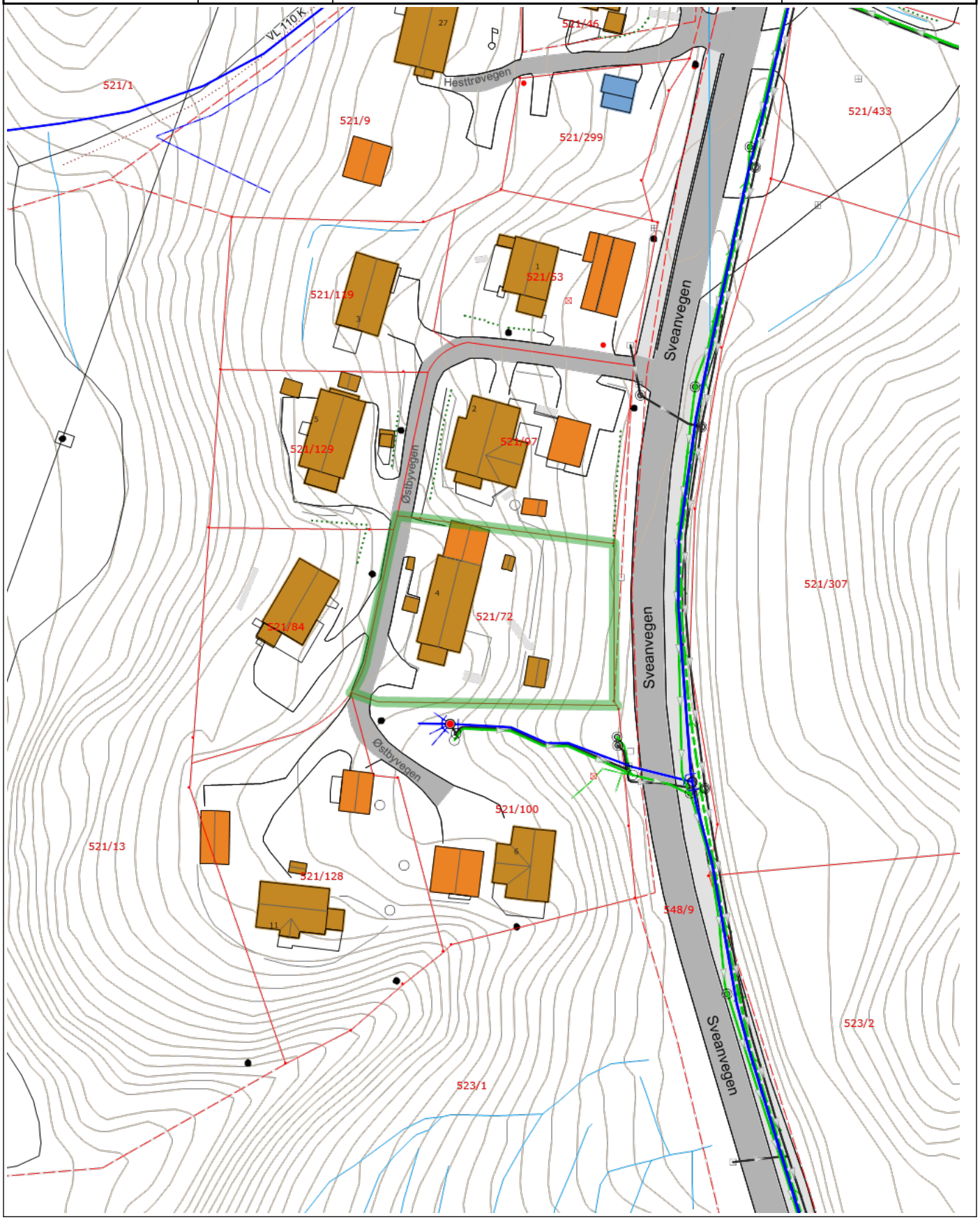
Situasjonskart	
Dato: 25/04/06	
Målestokk 1:1000	
KLÆBU KOMMUNE/ Nærings- og utbyggingstjenesten	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østbyvegen 4 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

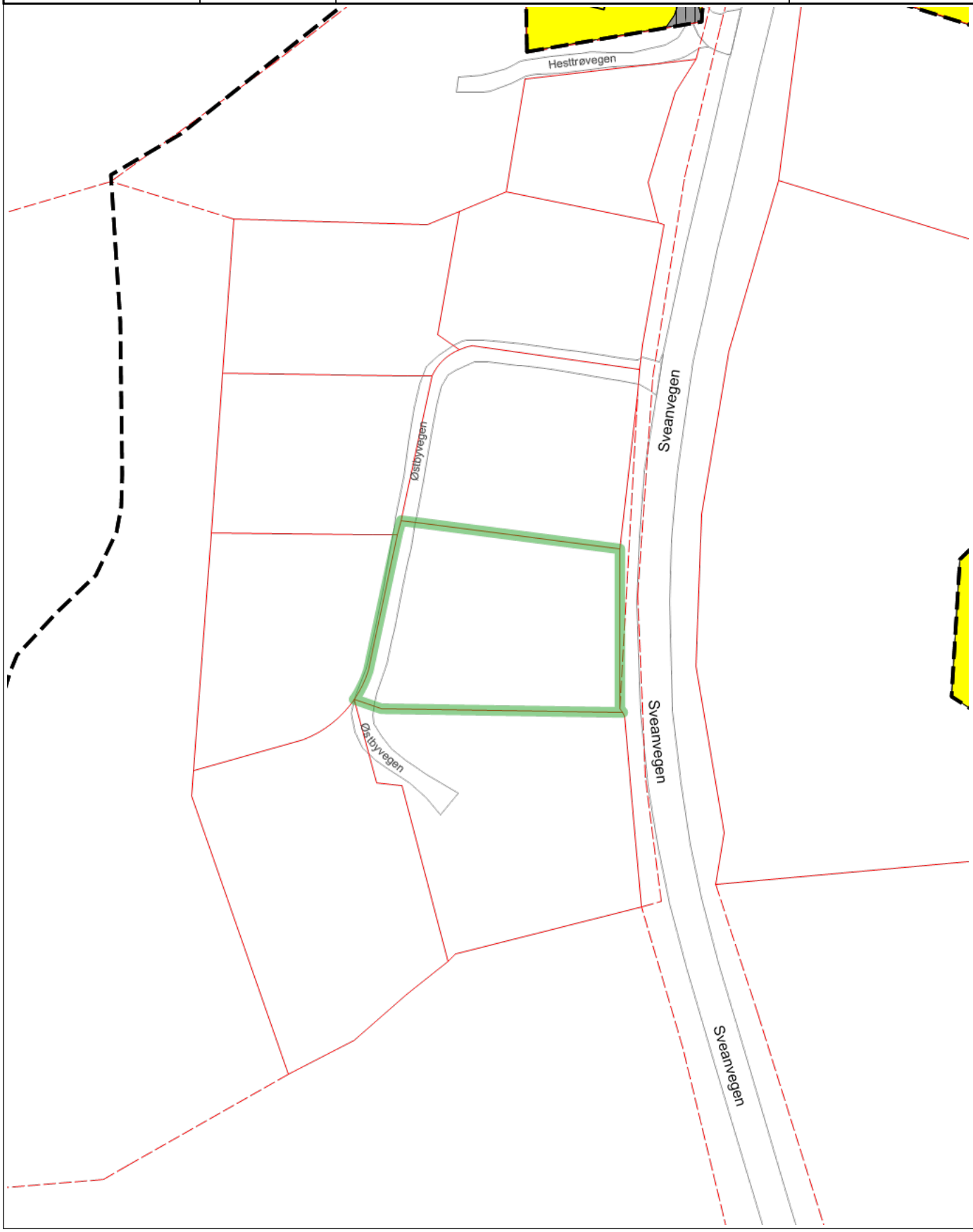
- Hekk
- Teiggrense generert
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Masteomriss
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Trase
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Sti
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Trapp

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østbyvegen 4 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Eiendomsgrense generert

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpFormålGrense

RpGrense

Bebyggelse som inngår i planen

Bolig

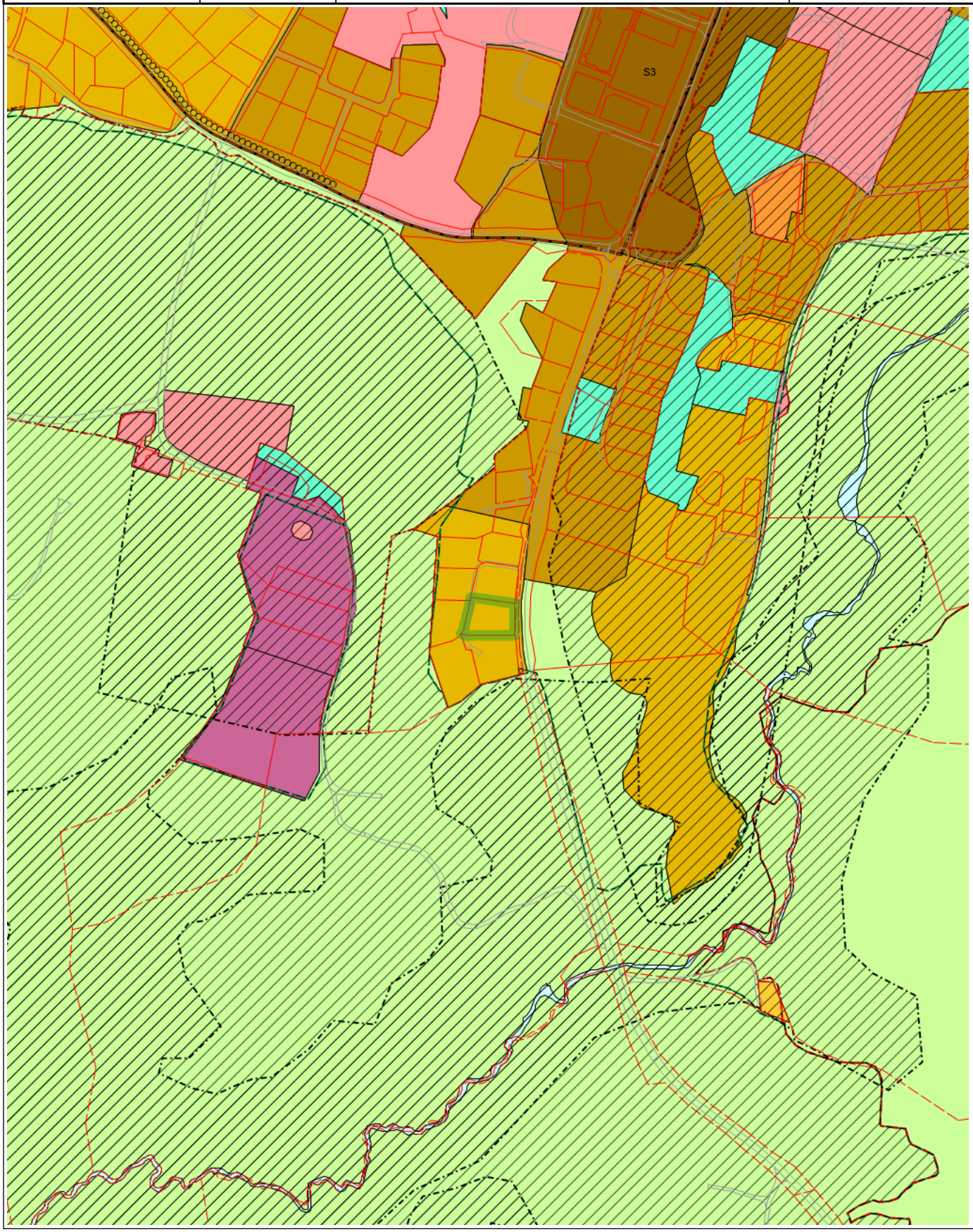
Privat veg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østbyvegen 4 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Hensyn landbruk (grønn strek)


Hensyn friluftsliv (marka)


Hensyn bevaring naturmiljø


Hensyn bevaring kulturmiljø


Byggegrense - marka


Byggegrense - grønn strek


Kollektivtrase


Hovedveg


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Byggesone 4


Offentlig eller privat tjenesteyting


Andre typer bebyggelse og anlegg


Grav og urnelund


Blå/grønnstruktur

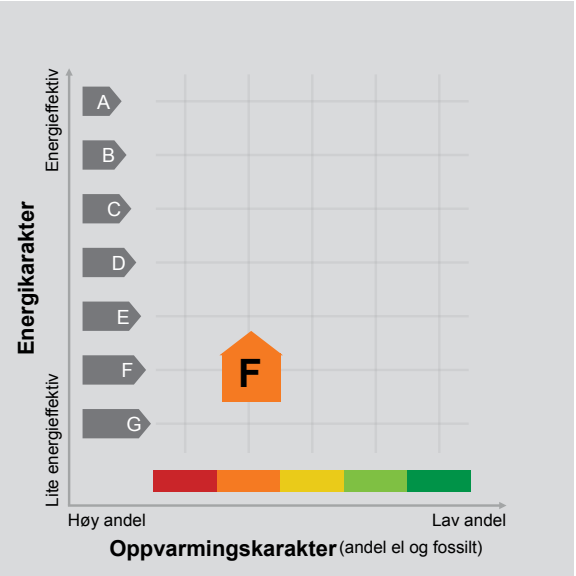

Framtidig blå/grønnstruktur


LNFR


Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

ENERGIATTEST

Adresse	Østbyvegen 4
Postnummer	7540
Sted	KLÆBU
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	521
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184651114
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118639
Dato	12.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 21 711 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:

21 711 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ 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)

- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Isolering av gulv mot grunn
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	185
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Østbyvegen 4

Nabolaget Rydland/Finnmyra/Torvmarka - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Haugum Linje 83	2 min 0.1 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	16 min 11.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 22.9 km
Trondheim Værnes	43 min

Skoler

Sørborgen skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	23 min 1.7 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 228 elever, 18 klasser	23 min 1.7 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	15 min 11.7 km
Kristen videregående skole - Trøn... 480 elever	16 min 12.1 km

Ladepunkt for el-bil

TrP Klæbu Sentrum	13 min

«Nærhet til natur. Lysløype, stier og elv i nærheten. Stille område med lite trafikk. Kort veg til kjøpesenter osv, uten å bo midt oppi det. Trygt for barn.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

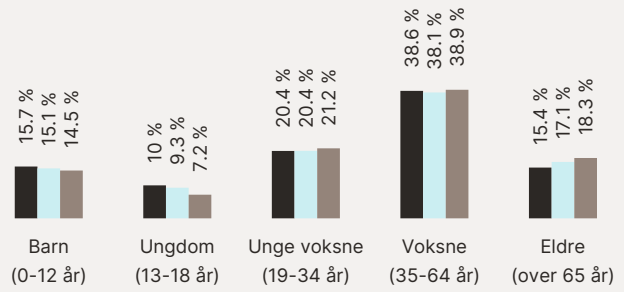
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rydland/Finnmyra/Torvmark...	2 971	1 208
Klæbu	3 795	1 627
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hesteskoen barnehage (1-5 år) 51 barn	12 min 0.8 km
Sletten barnehage (1-5 år) 35 barn	12 min 0.9 km
Klæbu barnehage (0-5 år) 44 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Klæbu	10 min
Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 0.7 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

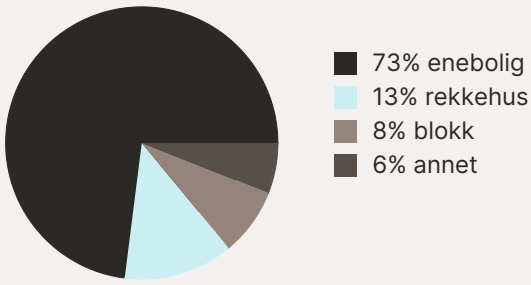
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Kulturhus (Hallsetheimen) Aktivitetshall	9 min 0.7 km
Sørborgen idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	23 min 1.8 km
Klæbu Treningssenter	9 min

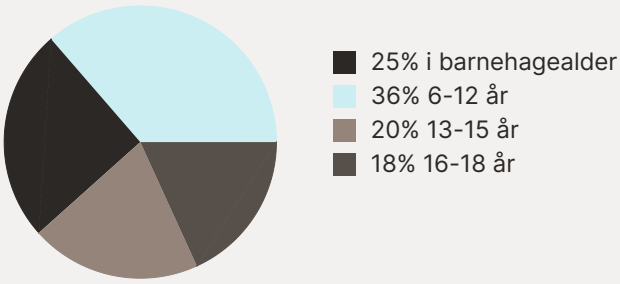
Boligmasse



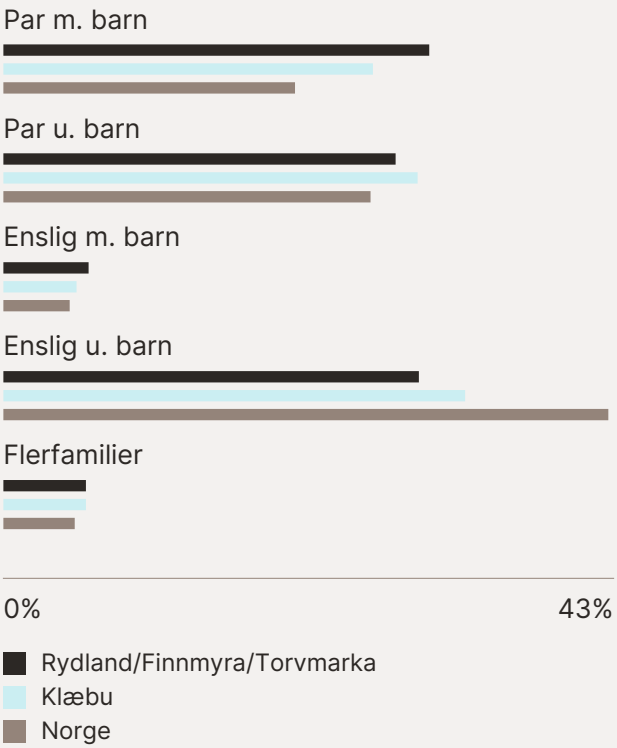
Varer/Tjenester

City Syd	15 min
Apotek 1 Klæbu	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

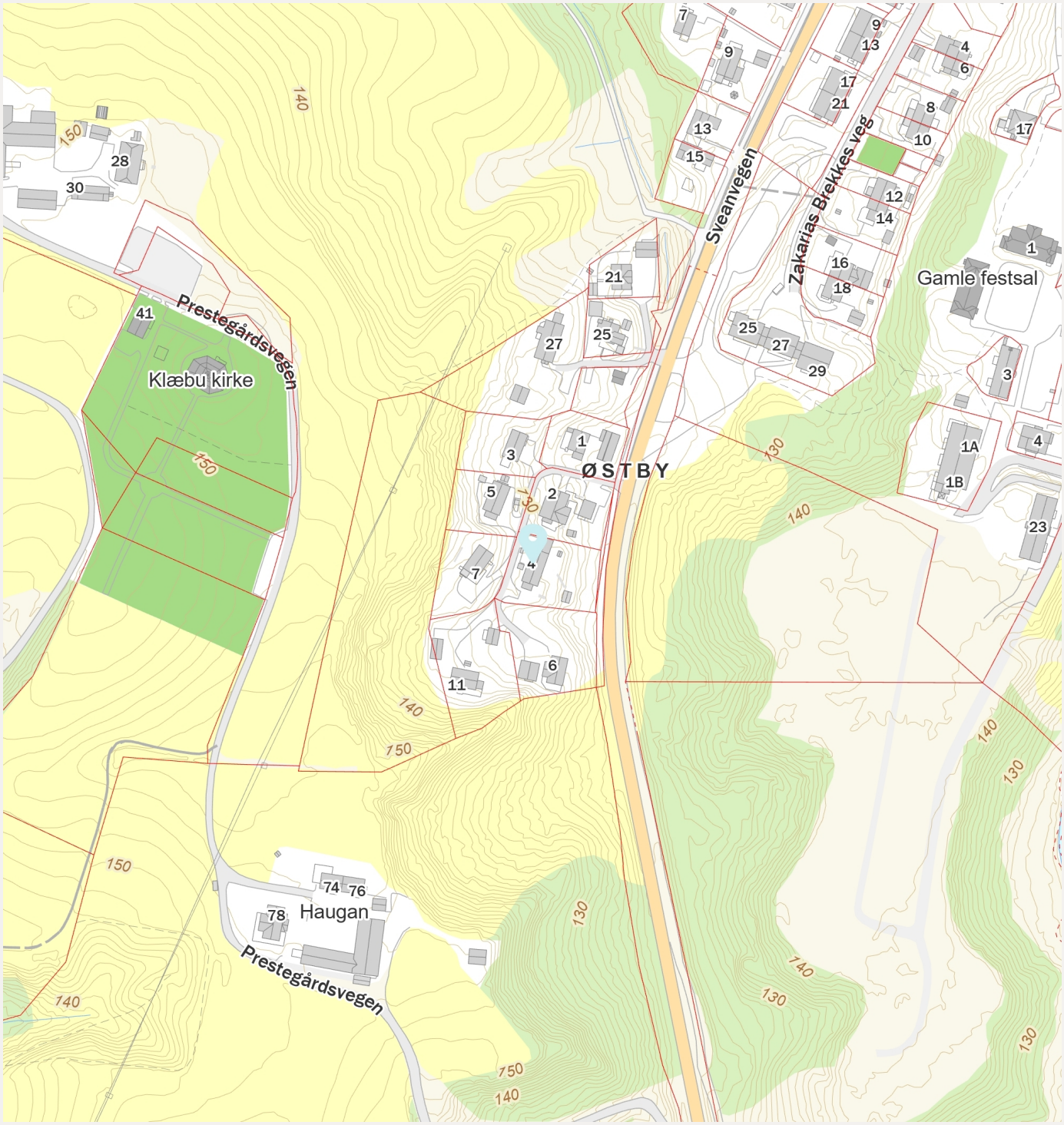


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024