EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.
1250069

Selger 1 navn
Arne Aune

Gateadresse
Ny Jord-vegen 106

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7039

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: 1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 44

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.: 71635805

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250069

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Eier er utdannet murer.
Arbeid utført av	Arne Aune

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oppussing av badet i 2008

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny drenering og påkobling av kommunalt vann og kloakk
Arbeid utført av	Kleveland utemiljø

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fjellseth
Arbeid utført av	Fjellseth

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250069

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt tak i 2015, Decra svart Classic
Arbeid utført av	Mile Bygg Midtnorge

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tinglyst bruksrett til garasje.

Document reference: 1250069

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: 1250069

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Aune	27d945edf49ade330548ebe66a0cf7a082115a61	21.05.2025 15:44:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250069

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Ny Jord-vegen 106

7039 TRONDHEIM

5001/121/0/41/0/0

Rapportdato

21.05.2025

TG 0	1
TG 1	4
TG 2	18
TG 3	1
TG IU	3

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

Befaring utført den 23.04.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Ny Jord-vegen 106 , 7039, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/121/0/41/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

Tomt: 865.50 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Arne Aune

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig som er bestilt fra Samson fabrikk på melhus, oppført over støpt såle med grunnmur i blokker av Leca med kjeller, tradisjonelt bindingsverk med stående og liggende trekledning, takkonstruksjon i saltaks form med takstoler, tak tekket med granulerte stålplater.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Bad 1 etasje totalrenovert i 2008. Bad i kjeller ble etablert i 1996. Tekking med undertak byttet i 2015 sammen med takrenner og nedløp. Kjøkken renovert i 2020.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

1 Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
97 m^2	0 m^2	97 m^2	101 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entrè, gang, kjøkken, bad, WC, stue, 3 soverom.	

Kjeller

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
53 m^2	37 m^2	90 m^2	94 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang, kjellerstue, vaskerom og bad.	3 Boder.

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
150 m^2	37 m^2	187 m^2	195 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1 Etasje			
BRA-i 97 m^2	**BRA-e** 27 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 24 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè, gang, kjøkken, bad, WC, stue, 3 soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda, balkong og platting.

Kjeller			
BRA-i 90 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, kjellerstue, vaskerom og bad samt 3 boder	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 187 m^2	**BRA-e** 27 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 24 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 214 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret på den originale dreneringen. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på deler av drenering og fuktsikring settes TG 2. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risiko konstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt. Det bemerkes at enkelte vinduer ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

Balkong : TG 2:Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Noe etterslep på vedlikehold. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Veranda: TG 2:Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Noe etterslep på vedlikehold. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjon med takstoler,TG2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.

Loft: TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Bad kjeller - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Bad kjeller - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Trapp: Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

Toalett: TG 2:Wc rom er besiktiget, det observeres at installasjoner er trolig fra byggeår og har nådd forventet levealder . Rommet innehar wc og vask.

Vaskerom: Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. Det er etablert sluk på gulvet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat er estimat for tettesjikt.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

3 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad kjeller - Totalvurdering av fuktsøk:

Piper / ildsteder: Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger legger frem dokumentasjon på deler av det som er gjort siden byggeår, bad er utført på egeninnsats da selger er murer.
Selger informerer om at det ble tatt bilder som dokumentasjon av tettesjikt og oppbygging.
Dokumentasjonen er ikke fremvist takstmann.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
21.05.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Vaskerom i 1 etasje er flyttet ned i kjeller, det fremgår ikke om dette er byggesøkt og godkjent.
Kjeller har blitt omgjort delvis til primær areal som bad, vaskerom og kjellerstue, dette er søknadspliktig tiltak, det fremgår ikke om dette er gjort og godkjent.
Omgjøring fra sekunder til primær rom er søknadspliktige tiltak.
Enkelte vegger i 1 etasje er flyttet eller fjernet, dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 05.05.1981

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Ja

Kommentar:
Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.
Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

3 Grunnmur / fundamenter

TG 2

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Drenering byttet delvis i 2010 på sør og østveggen.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Ja

Kommentar:
Kvittering er fremvist takstmann

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Det observeres at grunnmursplasten har sunket under topplisten

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret på den originale dreneringen. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Drenering av nord og vest siden av huset kan ikke utelukkes i tiden som kommer.
Det anbefales å få festet topplisten til grunnmursplastet.

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

5 Rom under terreng

TG 2

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

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
Det er utforede vegger på kjellerstue, resten er pusset Leca.

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Kommentar:
Konstruksjonen er inspisert på åpne flater der dette er tilgjengelig. Konstruksjonen fremstår som tørr på befaringstidspunktet.

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
På bakgrunn av alder på deler av drenering og fuktsikring settes TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risiko konstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Kun periodisk vedlikehold.

Fasade
Liggende trekledning, Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Noe solsprekker observeres.
Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert. Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.
Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.
Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.
dobbelt 1 lags kobblet vindu.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.
Ytterdør er av nyere dato.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt.
Det bemerkes at enkelte vinduer ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påberegnes bytte av gamle vinduer i tiden som kommer.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

8 Balkong

TG 2

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

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
TG 2:Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Noe etterslep på vedlikehold.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.
Tiltak og rehabilitering kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

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

Type:
Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
TG 2:Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Noe etterslep på vedlikehold.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.
Tiltak og rehabilitering kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

10 Takkonstruksjon

TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft, Utvendig bakkenivå

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjon med takstoler,TG2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.

11 Loft

TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Inspisert fra kaldloft

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Undertak og tekking byttet i 2015

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Granulerte aluminiumspanner

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket ble kontrollert fra bakkenivå.
Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av taktro/undertak på kaldloftet.
Inspeksjon ble noe begrenset da høyden er lav og tilkomst noe vanskelig.

Levetid:

- Normal tid før omlegging av graunlerte aluminiumspanner er 30-50 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

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

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.
Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

14 Bad 1 etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malte plater i himling

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert i 2008 ifølge eier,

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

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

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

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Dette kan være at membranen kan være tørket ut, det kan være for mye skit og lort eller at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes. Men etter fuktsøk og en visuell besiktelse er det ingenting som indikerer at det ikke foreligger membran og mansjett.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

15 Bad kjeller

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, Foliert Takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble etablert i 1996

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flis uten vesentlig karakter.
Det er bemerket flere skruehull som ikke er tettet på vegg. Dette anbefales tettet med godkjent fugemasse for våtrom.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.
TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Ut fra badets alder er det trolig ikke brukt membran og mansjetter

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat er estimat for tettesjikt.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt servant

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Ja

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.
Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

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

Type:
Betong, Tre/bjelkelag

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

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

18 Trapp

TG 2

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

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

Kommentar:
Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.
Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

19 Toalett

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
TG 2:Wc rom er besiktiget, det observeres at installasjoner er trolig fra byggeår og har nådd forventet levealder . Rommet innehar wc og vask.

20 Vaskerom

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. Det er etablert sluk på gulvet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

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

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Kommentar:
Selger forteller at det har aldri vært nedgravd oljetank på eiendommen.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

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

Type sikringer:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i kjelleren.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.
Fast tilkobling av varmtvannsbereder må utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

Bilde



Totalvurdering av elektrisk anlegg

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

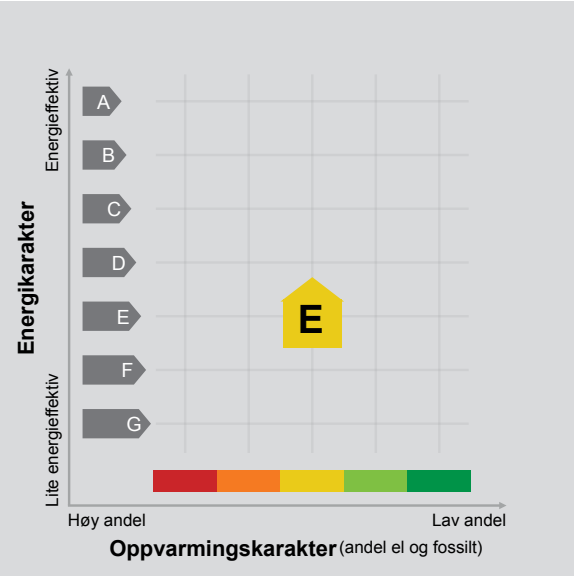
Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.
Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

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

NY JORD-VEGEN 106 - 5001/121/0/41/0/0

ENERGIATTEST

Adresse	Ny Jord-vegen 106
Postnummer	7039
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	121
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182110337
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124137
Dato	21.05.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	197
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 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 utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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.

Standardbeskrivelse

Megler: Nylander avd. Trondheim sentrum
Adresse: Ny Jord-veien 106
Besiktiget: 24.04.2025

entre:
Himling: malt slett tak
Vegger: maletapet,
Gulv: laminat
Innehar:
Gang:
Himling: malt slett tak
Vegger: maletapet,
Gulv: laminat
Innehar:
Stue:
Himling: tak-ess
Vegger: liggende malt panel
Gulv: 3stavs eikeparkett
Innehar: vedovn, utgang til veranda
Kjellerstue:
Himling: ubehandlet panel i tak
Vegger: mur og panel på vegg
Gulv: gulv
Innehar:
Kjøkken:
Himling: tak-ess
Vegger: malte slette vegger
Gulv: laminat
Innredning: over og underskap med profilerte fronter, benkeplate i laminat med innfelt vask
Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, kjøleskap, mikrobølgeovn
Innhear: varmepumpe

Soverom 1:
Himling: tak-ess
Vegger: malte slette vegger
Gulv: laminat
Innehar:
Soverom 2:
Himling: tak-ess
Vegger: tapet
Gulv: laminat
Innehar: skyvedørsgarderobe, utgang til balkong
Soverom 3:
Himling: tak-ess
Vegger: 3 vegger med tapet, 1 vegg med perlestaff panel
Gulv: laminat
Innehar:
Matbod kjeller:
Himling: systemhimling
Vegger: malt puss
Gulv: malt betong
Innehar:
Bad 1 sokkel:
Himling: tak-ess
Vegger: flis
Gulv: flis
Varmekabel: nei
Innehar: gulvmontert wc, dusjhjørne, vegghengt vask, veggmontert speil.
Bad 1 etg:
Himling: tak-ess
Vegger: flis
Gulv: flis
Varmekabel: ja
Innehar: veggmontert høyskap, dusjhjørne med glassdører, veggmontert benkeskap med innfelt servant og tilstøtende veggmontert åpent høyskap., speil på vegg

Vaskerom:
Himling: hvit systemhimling
Vegger: flis
Gulv: flis
Innehar: utslagsvask, vvb, opplegg for vaskemaskin, vannmåler og stoppekran.
Toalettrom 1 etg.
Himling: tak-ess
Vegger: malte slette vegger, flis bak vask
Gulv: vinylbelegg
Innehar: gulvmontert wc, vegghengt vask
Trapperom og gang kjeller:
Himling: ubehandlet panel
Vegger: malt puss
Gulv: flis
Innehar: skyvedørsgarderobe, sikringskap
Bod 1 kjeller:
Himling: hvit systemhimling
Vegger: malt puss
Gulv: malt betong
Innehar:

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

29 ROJO

G.nr. 121	Br.nr. 16	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. "KOSLY", Bratsberg		den 28.10.80	Sak nr. B 1662/80

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Melding fra A/S Samson Fabrikker på vegne av Arne Aune om bolighus på eiendommen "Kosly", Bratsberg, gnr 121 bnr 16.

Bygningsrådet godkjente i sitt møte 18.3.80 fradeling av to boligtomter av Kvålseggen gnr 121 bnr 16, på nærmere angitte vilkår. Klosett- og avløpsordningen skulle utføres i samsvar med brev fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 17.12.79. Videre skal tinglyst rett til utvidet bruk av felles privat avkjørsel til offentlig vei dokumenteres. Tillatelse til utvidet bruk av denne avkjørsel må også innhentes fra vei-myndighetene. Hustegningene viser en én-etasjes bolig med grunnflate på ca 106 m2. Den skal føres opp med kjeller av murte Lecablokker, og får i hovedetasje inngangsparti, WC, bad, 3 soverom, kjøkken, vaskerom og stue. Huset skal ha stående panel utvendig, men liggende panel i gavlspissene. Taket har salform og skal tekkes med pappshingel. Bygningskontrollen har ingen vesentlige innvendinger mot planene.

Vedtak:

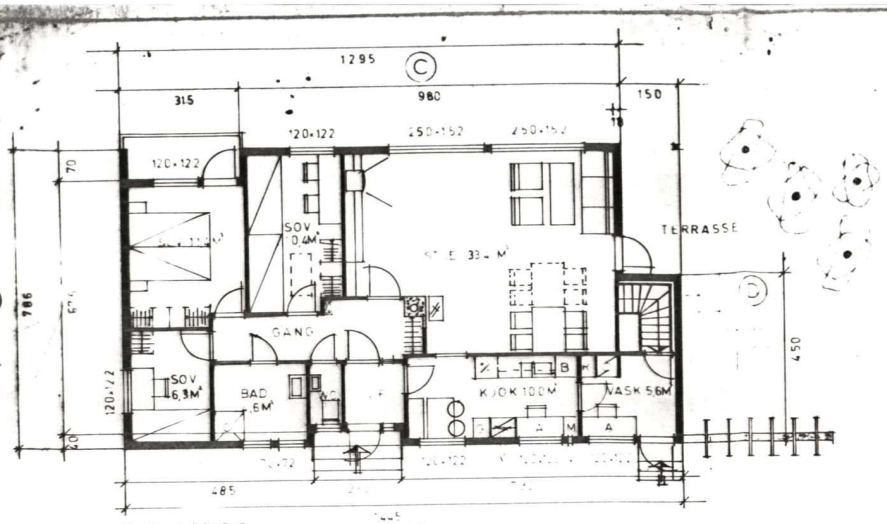
Ad situasjonskartet

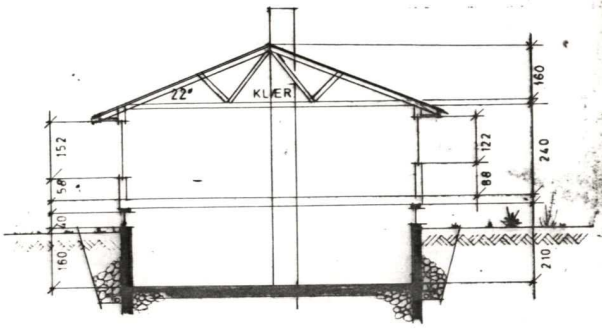
Tomta ansees som byggeklar når avløpssystem etter Helserådets krav er utført. Det vises til Fylkesmannens brev av 17.12.79. Huset skal ha biologisk klosett. Tinglyst rett til bruk av felles privat avkjørsel må dokumenteres. Det må innhentes rett til utvidet bruk av den eksisterende avkjørsel fra vei-myndighetene.

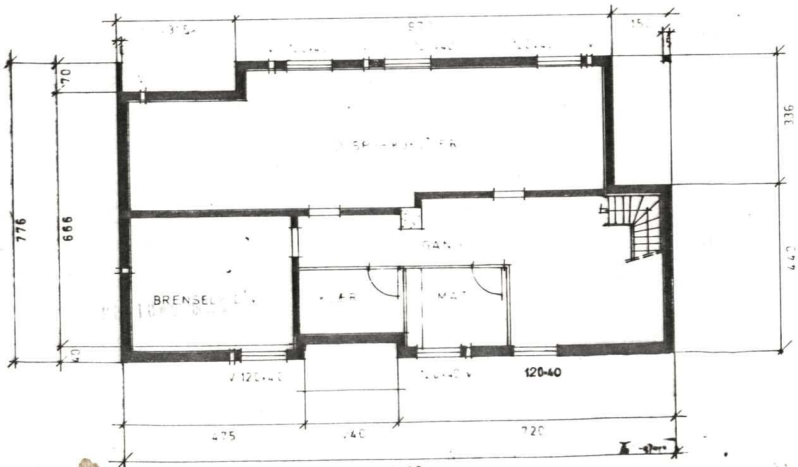
Ad byggemeldingen

Planene godkjennes i store trekk. Pipe med ildsteder må ut-føres etter gjeldende forskrifter. Samtlige våte rom skal ventileres over tak. Revidert situasjonskart med huset nøyaktig inntegnet og målsatt i forhold til nabogrensene, samt plassering av garasje må sendes bygningskontrollen for godkjenning før byggetillatelse kan gis. Garasjen må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge den. En må påregne at bygnings-rådet vil kreve at garasjen får en takform tilnærmet lik bolighusets, og at den bygges opp med fasadematerialer av samme type som bolighuset. Statiske beregninger og tegninger av de bærende konstruksjoner skal sendes bygningskontrollen i 2 eksemplarer til godkjenning. Utstikking av huset skal rekvireres ved bygningskontrollen, og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

TYPE 38.B







95M² LEIEAREAL

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14. OKT. 1980 J.NR. ARK. NR.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL 28.10.80*01662 BYGNINGSRÅD

TYPE 38. B

REV. 3-11-71
REV. 15-4-72

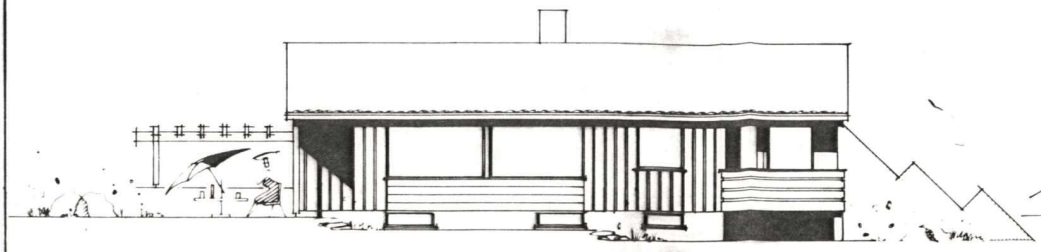
BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES

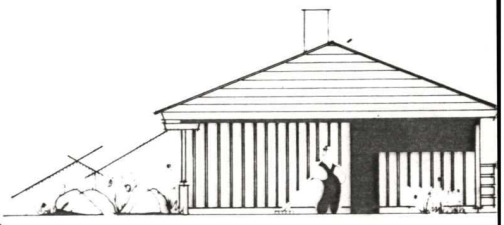
1:100

BYGGHERE R. RUUD

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

TYPE 38

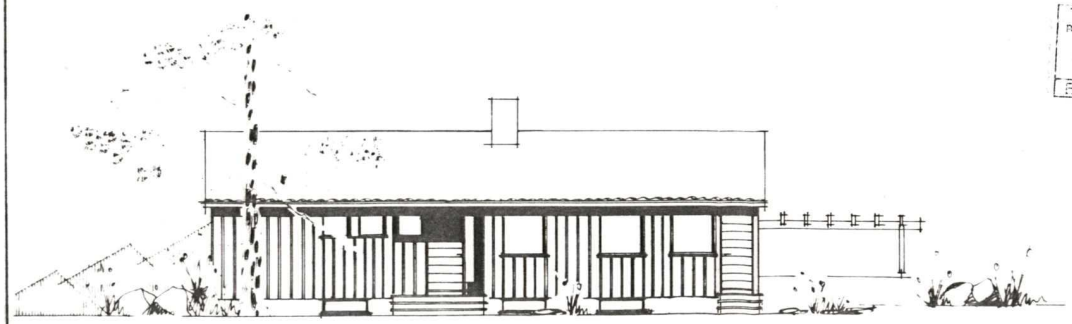


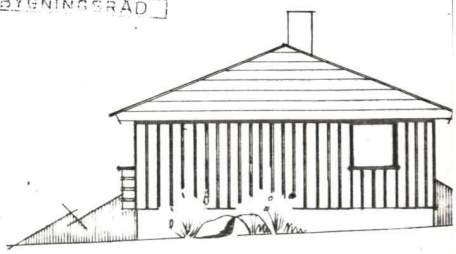


FASADE C MOT

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 OKT. 1980
J.NR.
ARK. NR.

TRONDHEIM
BEHANDLET I BYGNINGSRÅD
28.10.80 * 01662.
BYGNINGSRÅD





FASADE B MOT

TYPE 38.B

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M. 1:100	BYGGHERRE R. RUDE
	12-5-70	TEGN NR. B-10-375-2

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 1662/80

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Arne Aune
Rostebgrenda 243

7081 SJETNHAUGAN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	"Kosly", Bratsberg
BYGGHERRE	Arne Aune
BYGGEARBEIDETS ART	Boligbygg

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 28.10.1980

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. .....

Arbeidet er besiktiget 5/5-81

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☑ for nevnte: enebolig.

☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Pipe pusses o/tak, grunnmur pusses og tilfylles.
Utv. trapper mangler
Fundingsisolasjon må tildekkes v/inntrukket fasade - (kalkhang-terrasse)
Soil fares ut etter

Kjellertrapp mangler - inntil videre må kjellerdør låses og dørvrider tåes ut inntil trapp er montert.

Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll 5/5-81

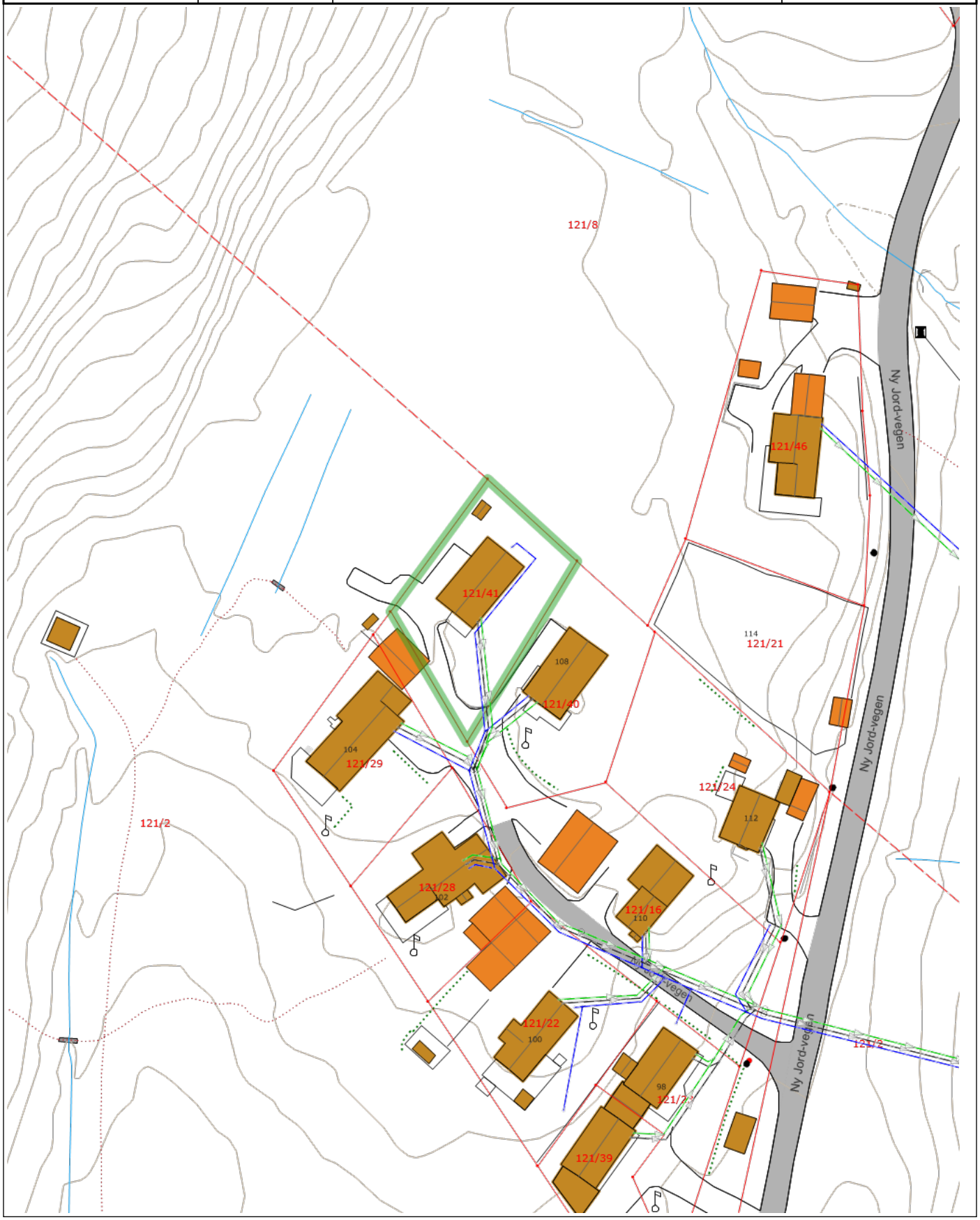
Jan Ulrik Hansen

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ny Jord-vegen 106 7039 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

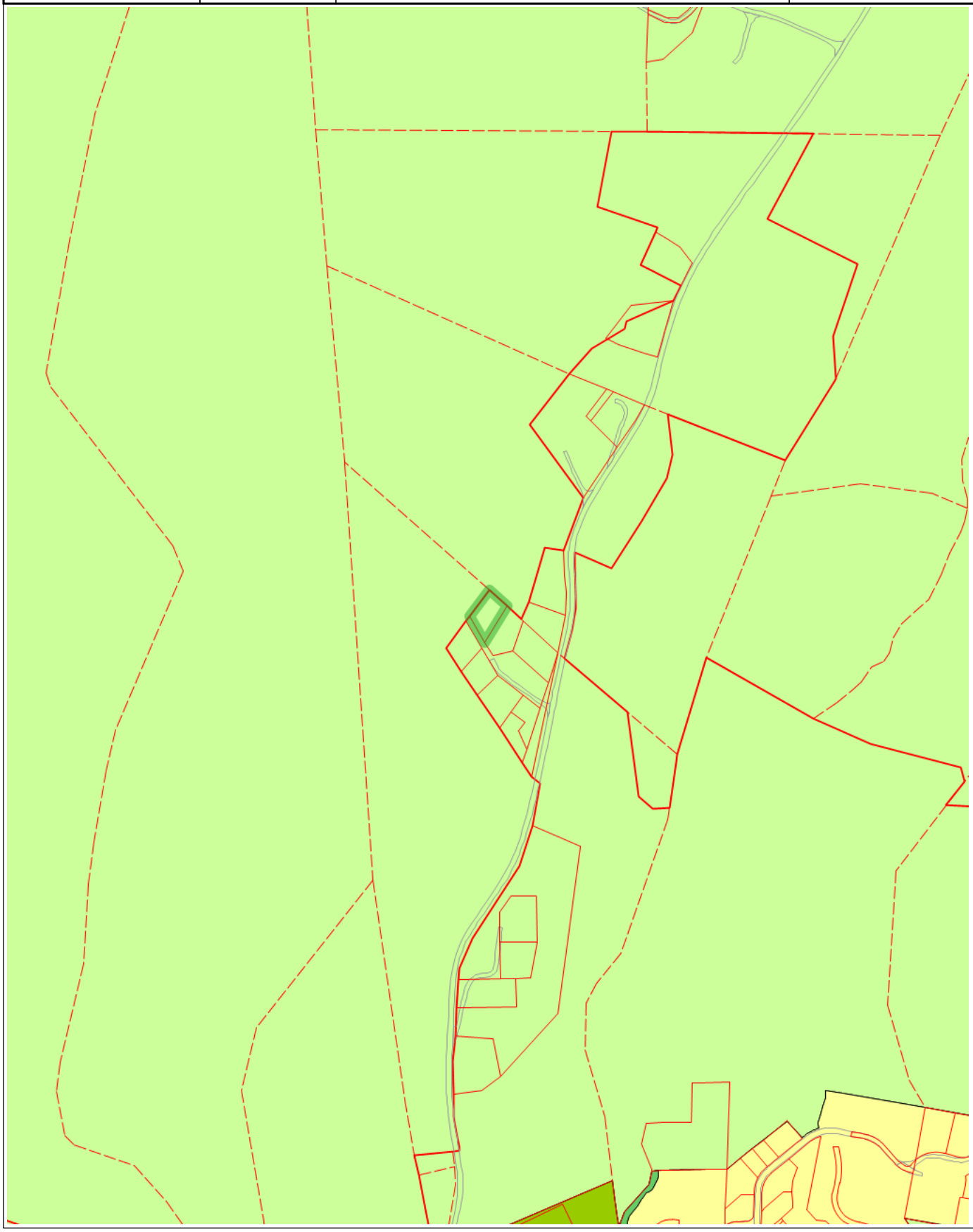
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Matrikkelnummer
- Sti på bru
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Masteomriss
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Nettverksstasjon
- Trase
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Sti på bru
- Udefinerte bygg
- Husnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Bru

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ny Jord-vegen 106 7039 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

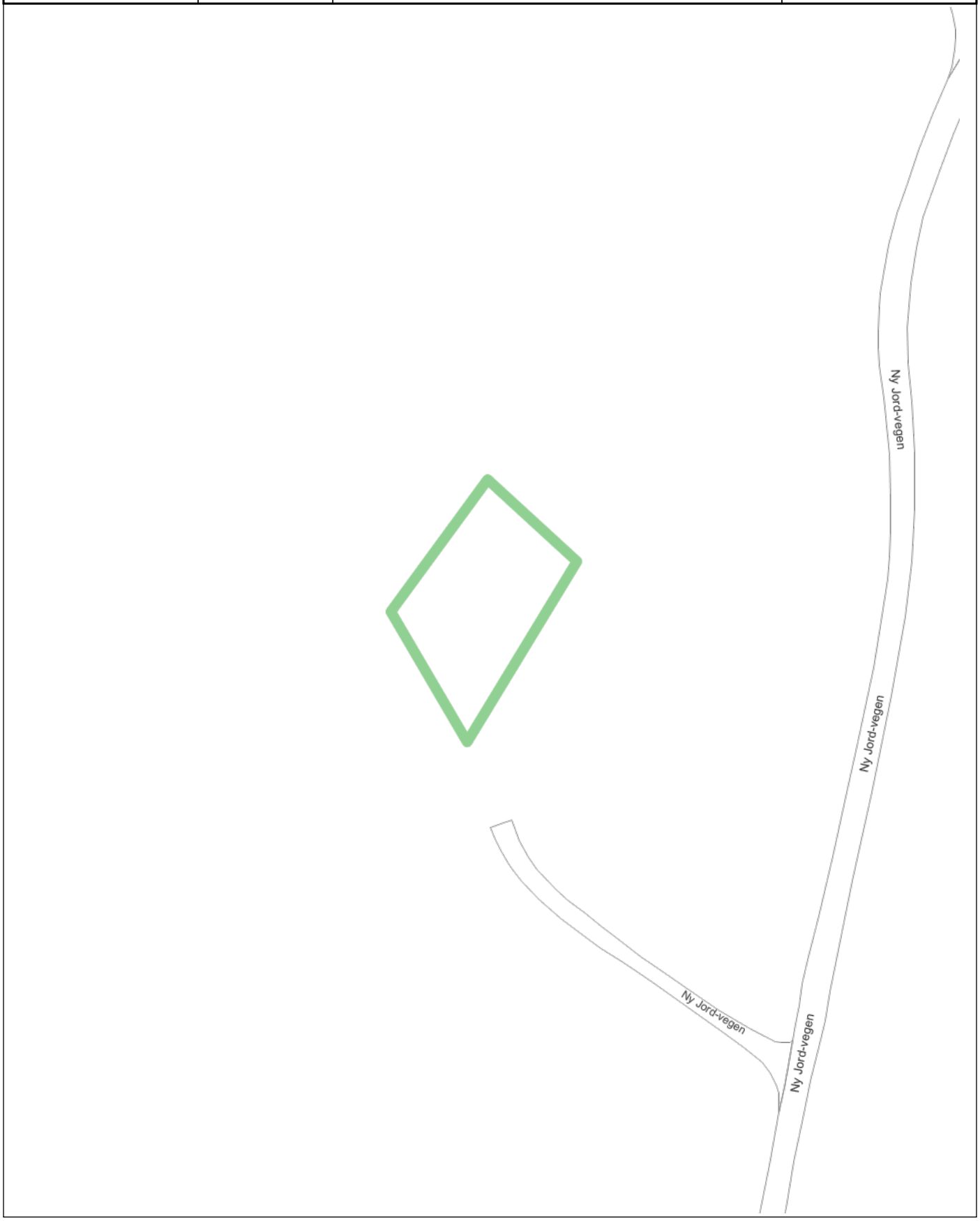
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Nedslagsfelt drikkevann
- Grønnstruktur - Framtidig
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde markagrensa
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ny Jord-vegen 106 7039 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident:
Arkivsak:20/40799

Kommuneplanens arealdel, endring i bestemmelsene, sluttbehandling

Planbeskrivelse del 1: Beregning av krav til uterom

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 3.8.2021
Dato for godkjenning av bystyret : 2.9.2021

Innledning

Forslag til endringer av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) er utarbeidet av Trondheim kommune. Beskrivelse av forslagene er delt i tre planbeskrivelser. Dette er beskrivelse av punkt 1: Beregning av krav til uterom.

Hensikt med endringen:
I § 30.3 til kommuneplanens arealdel 2012-2024 angis at krav til uterom til boliger kan beregnes på grunnlag av per 100 m² bruksareal til boligformål. Bruksareal til boliger kan inkludere både areal til boenheter, overbygd areal utendørs og areal til parkering. En endring av bestemmelsen har til hensikt å presisere hvilke typer bruksareal som skal inkluderes når krav til uterom beregnes.

Arbeidet har ikke til hensikt å endre hva som kan medregnes som uterom, hvilke kvaliteter uterom skal ha eller størrelsen på uteromskravet til boliger. Arbeidet tar ikke stilling til om det skal settes krav til uterom til andre byggeformål enn bolig.

Gjeldende status i plan og lovverk

Kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA):
Bestemmelsen § 30.2 i kommuneplanens arealdel angir at uterom skal beregnes på grunnlag av antall boenheter eller per 100m² bruksareal boligformål. Bruksareal er definert i Norsk Standard og i byggteknisk forskrift (TEK) med veileder.

I retningslinjen, som ikke er juridisk bindende, til § 30.3 i kommuneplanens arealdel står det at uterom bør utformes i samsvar med Krav til uterom - veileder, som er et vedlegg til KPA.

I uteromsveilederen står det at beregningsgrunnlaget er tillatt bruksareal for boliger fratrukket areal til parkeringsplasser. *Dette er i strid med TEK*, hvor det står at parkeringsarealet skal inngå.

Uteromsveilederen angir også at areal som brukes til uterom, som eksempelvis balkonger, skal trekkes i fra beregningsgrunnlaget. *Dette er også i strid med TEK.*

Uteromsveilederen angir også at følgende arealer ikke kan regnes som uterom:
Innglassede balkonger og terrasser og balkonger grunnere enn 1,3 meter.

Denne setningen kan oppleves uklar når det gjelder innglassede balkonger, men skal leses som at innglassede balkonger ikke regnes som uterom, uansett dybde. Terrasser og balkonger regnes som uterom når de er dypere enn 1,3 meter.

Det står også i uteromsveilederen at annet bruksareal under terreng enn parkering bør regnes inn. I TEK anbefales det at reguleringsplanene angir hvorvidt bruksareal under terreng skal medregnes. Dersom det ikke er angitt i reguleringsplanen, skal alt bruksarealet under terreng regnes med.

Avslutningsvis står det i uteromsveilederen at bruksareal *skal beregnes etter reglene i TEK*.

Praksis og utfordringer knyttet til gjeldende regelverk
Som det framgår av gjennomgangen av reglene og retningslinjene kommunen har til reguleringsplaner og byggetiltak, blir det uklart hvorvidt bruksareal skal beregnes i tråd med TEK uten unntak, eller om bruksareal til balkonger og parkering skal trekkes i fra. Dette kan føre til at det blir ulik praksis i reguleringsplaner, og også ulik praksis i reguleringsplanen og byggesaken for samme prosjekt.

Kommunen kan vedta at bruksareal skal beregnes med unntak fra beregningsmetoden i byggteknisk forskrift, men da må dette stå i bestemmelsen til arealdelen, og ikke i en retningslinje eller en veileder som ikke er et juridisk bindende dokument.

I praksis har ofte størrelsen av uteromskravet blitt beregnet etter maks tillatt utnyttelse på tomta over bakken. Det at kjellerareal ikke er blitt inkludert i beregningsgrunnlaget for uterom i plansaker, uten at det er presisert i reguleringsbestemmelsene til planen, kan gi utfordringer i byggesakene.

Innspill til planarbeidet

Trøndelag fylkeskommune og Næringsforeningen i Trøndelag kom med innspill til forslaget ved oppstart av planarbeidet.

Det kom tre innspill til høringsforslaget. Disse innspillene er oppsummert og kommentert etter beskrivelsen av høringsforslaget lenger ned i planbeskrivelsen.

Bakgrunn

Beregne per boenhet eller bruksareal:
Det er valgfritt for søkere om de vil beregne uteromskravet per boenhet eller fra bruksareal. Det må velges en metode, det går ikke an å kombinere. Valg av metode gir ulikt resultat. I reguleringsplaner er ofte antall boenheter uavklart eller kan endres underveis fram til realisering. Da er det praktisk å beregne kravet fra bruksareal. Det betyr også at store boenheter senere kan deles opp, uten at det er nødvendig å etablere mer uteareal. Det er fleksibelt og langsiktig. Oppdeling av flere boenheter vil imidlertid også gi flere folk, som i praksis trenger mer uteareal.

Hva sier teknisk forskrift om uteoppholdsareal?
§ 5-6. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Kapittel 5 Grad av utnytting
§ 5-6. Minste uteoppholdsareal (MUA)

For boliger, skoler, barnehager og andre bygninger der det etter kommunens skjønn er nødvendig å avsette et minste uteoppholdsareal, bør det i planbestemmelsene angis minste uteoppholdsareal inklusiv lekeareal. MUA angis i m² hele tall per enhet, bolig, skoleelev eller barnehagebarn mv. og skrives m² MUA. (...)

Forskriften sier at MUA (uteoppholdsareal) angis per enhet, for eksempel boligenhet. Oslo kommune bruker begrepet MUA, men de beregner fra mengde bruksareal. Trondheim kommune har ikke brukt betegnelsen MUA i krav til uteoppholdsareal til boliger.

Beregning av utnyttelse

Beregning av utnyttelsen på tomta er ikke det samme som beregning av krav til uterom. Utnyttelse angis enten som maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA). Bebygd areal (BYA) angir fotavtrykket på tomta til bebyggelse og bakkeparkering.
Når utnyttelsen er angitt med maksimalt tillatt bruksareal (BRA), er alle etasjearealene inkludert, og bebyggelsens maksimale volum på tomta er angitt. Ved beregning av bruksareal skal også bakkeparkering inkluderes, og det er presise regler for hvordan balkonger og takutstikk beregnes. Dersom annet ikke er angitt i reguleringsplanen, skal bebyggelse under bakken regnes med i utnyttelsen. Bare bruksareal er derfor heller ikke en fullgod angivelse av romligheten på tomta, og er ikke nok for å sikre at det er tilstrekkelig areal igjen på tomta til gode uterom.

Beregningsmetode som verktøy

Dess mer bruksareal som skal inkluderes i beregningsgrunnlaget, jo større blir uteromskravet. Beregningsmetoden kan brukes som belønning, - ved å unnta en type bebyggelse fra beregningsgrunnlaget blir denne mer lønnsom å opparbeide. Dersom kjellerbebyggelse ikke gir uteromskrav, blir det mer lønnsomt å legge bebyggelse som ikke trenger dagslys under bakken, i tillegg til at kjellere ofte heller ikke påvirker makskravet til utnyttelse. Dette gir mindre massiv bebyggelse over bakken -til fordel for naboer, beboere og omgivelser.

Beskrivelse av høringsforslaget og innkomne merknader:

I planbeskrivelsen til høringsforslaget var fire ulike prinsipper for beregning vurdert, og eksempler fra andre kommuner ble gjennomgått.

Høringsforslaget for bestemmelsen var:

"Ved beregning av krav til uterom skal alt bruksareal til boligformål medregnes, unntatt bruksareal til parkering i kjeller og bruksareal som er uterom."

Dette betydde å flytte retningslinjene i uteromsveilederen til bestemmelsene til arealdelen.

Begrunnelsen for høringsforslaget var blant annet at dette beregningsgrunnlaget ofte ligger til grunn i gjeldende reguleringsplaner, og slik ville gi mest likebehandling for framtidige planer sammenlignet med tidligere planer, og mest lik behandling mellom reguleringsplaner og byggesaker. Med *parkering* mentes at arealer til bil- og sykkelparkering med manøvreringsareal i kjeller skulle unntas fra beregningsgrunnlaget. Slike arealer i sokkel skulle ikke unntas. Alternativet innebar at bodarealer, verksteder, tekniske rom og lignende i kjeller skulle regnes med i beregningsgrunnlaget for uterom. Innglassede balkonger som ikke imøtekommer krav til støy og luftkvalitet når glassfelt åpnes regnes ikke som uterom, og bruksarealet skulle derfor med i beregningsgrunnlaget.

Merknader til høringsforslaget

Merknadsstiller	Merknad oppsummert	Kommunedirektørens kommentar
Trøndelag fylkeskommune datert 20.7.2021	Fylkeskommunen støtter forslaget.	Ingen kommentar.
Statsforvalteren i Trøndelag datert 28.6.2021	Statsforvalteren mener det er et godt grep å tydeliggjøre grunnlaget for beregning, samt harmonisere med TEK. Statsforvalteren presiserer at TEK definerer begrepene uteoppholdsareal og uteareal. Reelt sett handler «uteromskrav» om krav til minimum størrelse på uteoppholdsareal. Formuleringen av ny bestemmelse kan bli mer presis ved at begrepet uteoppholdsareal tas inn på en egnet måte. Statsforvalteren påpeker at uteromsveilederen samtidig må revideres. Statsforvalteren mener det er en fornuftig presisering at innglassede balkonger som ikke oppfyller kvalitetskrav for luftkvalitet og støy, skal inngå i beregningsgrunnlaget. Det vil gi høyere krav til areal for uteoppholdsareal for støy- og støvutsatt bebyggelse. Statsforvalteren mener at endringen knyttet til parkering i kjeller er fornuftig. At BRA til parkering under bakken skal trekkes fra vil gi et lavere krav til uteoppholdsareal, men samtidig heve den opplevde kvaliteten av nærmiljøet og bedre trafikksikkerheten.	Hensikten med endret bestemmelse er å være i samsvar med med TEK. Bestemmelsen foreslås derfor endret til å omtale uteoppholdsareal i stedet for uterom, i samsvar med statsforvalterens innspill. Slik unngår vi også forvirring mellom begrepene uterom, uteareal (TEK §8-1) og uteoppholdsareal (TEK §8-3). Uteromsveilederen revideres ikke som del av dette arbeidet, men vil revideres som del av ny KPA.
Frost eiendom AS datert 5.7.2021	Frost eiendom mener at det har vært normal praksis å beregne uterom ut i fra BRA til boligformål over bakken i reguleringssaker. I enkelte planer har dette blitt fulgt opp med egne bestemmelser som stadfester dette. Frost eiendom mener at Trondheim kommune har nokså strenge uteromskrav når det gjelder areal, og at med forslaget til beregning blir arealkravet ofte svært utfordrende. Summen av uteromskrav og andre sektorkrav gir ofte ikke den beste	Det stemmer at dette har blitt lagt til grunn i noen reguleringsplaner, i strid med uteromsveilederen og KPA, noe som har gitt utfordringer i byggesak når dette ikke var hjemlet i reguleringsbestemmelsene. Hensikten med arbeidet er å sikre at uterom beregnes likt mellom planer og likt i plan- og byggesak. Kvalitetskravene til uterom er omtalt i TEK, KPA og i uteromsveilederen til KPA. Dette forslaget handler bare om

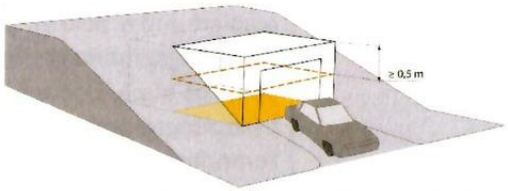
	bebyggelsesstrukturen eller bokvaliteten. Frost eiendom mener at en heller bør vektlegge kvalitetskravene til uteareale ne, enn selve arealkravet. Frost eiendom mener at også boder etablert under bakken bør trekkes fra beregningsgrunnlaget for uterom. De peker på at når bodareal inkluderes i beregningsgrunnlaget, kan bodene bli komprimert til et minimum. Frost etterspør en vurdering av øvrig areal til boligformål i kjellere. Tekniske rom og areal til varmesentraler er store. Det kan bli mer lønnsomt å legge disse på tak enn i kjeller, dersom de uansett inngår i beregningsgrunnlaget for uterom. Fellesarealer som er ment å heve kvaliteten for beboere som felles vaskeri, sykkelvaskerom, verksted etc., kan bli utelatt fra prosjekter dersom det utløser ekstra krav om uterom. Ved regulering har man ikke alltid god nok oversikt over BRA til kjeller. Derfor er det mer forutsigbart slik bransjen jobber i dag, å kun bruke boligareal over bakken. Andre bestemmelser er mer egnet til å gi incentiv om å legge bil- og sykkelparkering under bakken, enn beregningsgrunnlaget for uterom. Bergen kommune har f.eks. bestemmelser knyttet til bolig og boligkvalitet, og arkitektur og byform. De har også et mye mer nyansert system med 5 ulike soner med tilhørende arealkrav. Frost skriver at en ny bestemmelse ikke må ha tilbakevirkende kraft.	beregningsgrunnlag, og ikke om arealkrav eller kvalitetskrav. Å trekke boder etablert i kjeller ut fra beregningsgrunnlaget er vurdert, og planbeskrivelsen viser til flere fordeler ved dette alternativet. Boder er en lovpålagt del av boligen, og Kommunaldirektøren vurderer at dette bodarealet bør regnes med i bruksarealet for boligbebyggelsen som gir uteromskrav, slik som trapperom og lignende også inngår. For å ivareta brukbarheten av boligen bør det ikke belønnes å flytte boder langt unna boligen i en kjeller. Kommunedirektøren er enig i at tekniske rom er nødvendige arealer hvor omfanget ofte er uklart i planfasen, og ser fordelen med at disse arealene i størst mulig grad etableres i kjeller og ikke på tak eller over bakken. Dette bidrar til å begrense høyder og ivareta estetikk og antikvariske hensyn. Kommunedirektøren ønsker å oppfordre til etablering av fellesarealer. Fellesarealer i kjellere kan dekke behov og heve brukbarheten i mindre boliger. Fellesarealer på bakkeplan vil imidlertid bidra bedre til gode nabolags- og bokvaliteter. Trondheim kommune har også ulike arealkrav i ulike soner og bygningstyper. Gjennom arbeidet har vi ikke sett noen grunn til at beregningsmetoden skal være ulik i forskjellige deler av kommunen. En ny bestemmelse til KPA vil etter vedtak i Bystyret gjelde for alle saker.

Kommunedirektørens anbefaling:
I høringsperioden har kommunedirektøren vurdert innspill og praksis. Forslaget til bestemmelser er endret på bakgrunn av noen av innspillene.

Begrepet *uterom* er erstattet med begrepet *uteoppholdsareal*, siden dette begrepet er definert i TEK, § 8-3. Uteoppholdsareal. Hensikten med arbeidet har vært å gjøre KPA i samsvar med TEK. Med endringen unngås også uklarhet mellom begrepene uterom, uteareal (TEK §8-1) og uteoppholdsareal (TEK §8-3).

Omfang av kjellerareal som kan trekkes fra beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal er endret. Forslaget er nå å unnta alt bruksareal i kjeller, bortsett fra bruksareal tilhørende boenheten. Det innebærer at bil- og sykkelparkering, manøvreringsarealer, tekniske rom, verksteder, fellesarealer i kjeller kan trekkes fra beregningsgrunnlaget.

Det presiseres at arealer i sokkel ikke kan trekkes fra. Å få mest mulig av parkering helt under bakken gir triveligere fasader og gangarealer, og bedre tilgjengelighet til uteoppholdsarealer fra bakkeplan. Sokkel defineres slik som ved bebygd areal (BYA).



Figur 2-9c fra Grad av utnytting

Lovpålagt bodareal til boligene (§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass) kan ikke trekkes fra beregningsgrunnlaget uansett om det er plassert i kjeller, heller ikke kjellere i småhus. Dette er areal som inngår i boenheten.

Innglassede balkonger som ikke imøtekommer krav til støy og luftkvalitet når glassfelt åpnes, regnes ikke som uterom, og bruksarealet skal derfor inkluderes i beregningsgrunnlaget.

Ny bestemmelse som tas inn i kommuneplanens arealdel 2012-2024:
"Beregning av krav til uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til boligformål over bakken og alt bruksareal tilhørende boenheten. Annet bruksareal i kjeller og bruksareal som er uteoppholdsareal skal ikke medregnes."

Virkninger av planforslaget

Konsekvenser av planforslaget
Klargjøring av beregningsmetode forenkler planlegging og prosjektering av boliger, og gir mer forutsigbarhet for alle involverte, også beboere.

Vurdering av endring fra høringsforslaget
Nytt forslag er en endring sammenlignet med hva uteromsveilederen anbefaler, og kan føre til reduserte krav til uteoppholdsareal for noen boliganlegg.

Å unnta mer kjellerareal fra beregningsgrunnlaget kan føre til større kjellere, som gir større byggegrop, masseuttak og terrengendringer. Mer betong gir mer klimagassutslipp. Mer bebyggelse under bakken bidrar samtidig til å begrense høyder og å ivareta estetikk og antikvariske hensyn.

Større kjellere på tomta kan medføre at mer uteoppholdsareal etableres over kjellertaket, noe som gir dårlige forhold for trær og fordrøyning av overvann. Gjennom arbeidet med ny KPA skal kommunen vurdere å stille krav til blågrønn-faktor, som kan motvirke dette. Det er et krav i TEK17 § 15-8 at overvann i størst mulig grad skal infiltreres eller håndteres lokalt.

Å unnta bruksareal i kjellere fra beregningsgrunnlaget gjør arealkravet for uteoppholdsareal mer forutsigbart, og samsvarer bedre med den detaljeringsgraden byggeprosjektene har når reguleringsplaner utarbeides.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:
Innføring av bestemmelsen gir noe enklere saksbehandling av byggesaker og reguleringsplaner. Ellers ingen økonomiske konsekvenser.

Vurdering av konsekvenser for klima og miljø, og forhold til byvekstavtalen
Bestemmelsen er et ekstra incitament for å etablere parkeringsarealene i kjeller og å begrense parkering på bakkeplan, både innendørs og utendørs. Dette gir effektiv arealutnyttelse. Bestemmelsen kan medføre større betongkjellere med klimagassutslipp. Beregningsmetoden gjør det noe mer lønnsomt å etablere private utearealer med gode støyforhold og luftkvalitet. Bestemmelsen har ingen betydning for byvekstavtalen.

Planlagt gjennomføring

Bestemmelsen blir gjeldende ved vedtak i bystyret.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av bestemmelsen. Endringen av bestemmelsen etter høringsforslaget går ikke på tvers av merknaden fra Statsforvalteren, og er etter kommunedirektørens vurdering ikke av en slik karakter at den krever ny høring.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 01.04.2025

Ambita AS
Infoland

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Aune Arne	Ny Jord-Vegen 106	5001.121.41.0.0	Trondheim kommune

Merknader til bolignr i adresse: Det første tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre. (U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	25.05.2023

Feiing	Skorsteins Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	8565	Utført	25.05.2023

Åpne og lukkede avvik på eiendommen, de siste 8 år: (Tomt felt betyr ingen avvik)

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Skorstein	Merknad	Dato

Historiske avvik eldre enn 8 år følger ikke med i denne rapporten.

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg
Se gjeldende gebyrregulativ: Fakturering - Trøndelag brann- og redningstjeneste (tbrt.no)

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende
Siste besøk er basert på siste registrerte feiing og/eller tilsyn.

Feieavdelingens tilsyn er utført visuelt i forbindelse med feiing og/eller tilsyn. Feieavdelingen kan utføre en utvidet vurdering av skorsteinens tilstand ved å foreta en videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøving. Dette er tjenester som bestilles hos feieavdelingen som en betalingstjeneste.

Feieavdelingens opplysninger er basert på et visuelt tilsyn. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler, samt mangler i rom/steder vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling