Tonstadbrinken 8 B
7091 TILLER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1990
BRA: 270 m^2
BRA-i: 247 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
7	17	20	0	2

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS
ts@tft.no
45228072

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30114

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det registreres stedvis manglende topplist og grunnmursplast.

Tilstandsgrad 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen og registrerte avvik ved med stedvis manglende topplist.

Anbefalte tiltak

Utvendig fuktsikring/ grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng og mangler topplist. Dette kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur/drenering. Tiltak må utføres for å oppnå god fuktsikring.

På grunn av alder på dreneringen må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

For videre omtale se "rom under terreng"

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i den største boden. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Grunnmur er oppført i støpt betong med innvendig multimurelement (Multimur).
Bruk av multimurelementer ved oppføring av grunnmurer var en vanlig byggemåte fra sent 70-tall og et stykke inn på 90-tallet. Det viste seg imidlertid at bruk av multimur, særlig under terreng, var en uheldig løsning. Dette fordi konstruksjonen er svak for fuktpåkjenning, og risikoen for betydelige skader er stor uten at det er symptom på dette på innvendige overflater.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i grunnmur som er en multimurkonstruksjon som er svak for fuktpåkjenning, og fuktmålinger i forbindelse med hulltaking der det måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Selve fallforhold og tekking lot seg ikke kontrollere pga overliggende terrassdekke. På befaringsdagen ble det registreres lekkasjer på undersiden av konstruksjonen i utvendig vedbod mot takrennen. Lekkasjen er utbedret av håndverker etter befaringen og det er framlagt faktura.

Rekkverkshøyden er på balkong er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Rekkverkshøyde på terrasse er over 100 cm.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i tekkingen som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

På grunn av alder på tekkingen så kan det bli behov for tiltak/utskifting i tiden som kommer.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass på vindu i vaskerom.

Karmer på vinduer er stedvis værslitt og balkongdør med utgang ved terrasse framstår med en del værslitasje. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Det registreres også stedvis malingsavflassing på innvendig vinduskarm, forholdet vurderes kun og være av kosmetisk betydning uten behov for tiltak.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu og dør montert i mur ved vaskerom med risiko for fuktinndriv ved mye vær og vind.

TG 2 er satt med bakgrunn i utvendig slitasje, og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. I tillegg til manglende beslag på dør/vindu i mur ved vaskerom og sprekk i et vindusglass.

Anbefalte tiltak

Sprukket glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Det bør etableres beslag under bunnkarm i vindu og dør i mur for god vannsikkerhet.

På grunn av alder må det påregnes utbedringer/utskifting i tiden som kommer.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Hoveddtak

Oppsummering

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal og deler mot takutstikk, dette gjeder ved ventilasjonsaggregat på loft. Utett dampsperre med risiko for kondensering som følger av luftlekkasjer mot tak, det ble ikke registrert tegn til kondensering på befaringsdagen.

Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Viser for øvrig til kommentar i selgers egenerklæring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i utett dampsperre på loft og spor etter mus.

Anbefalte tiltak

Dampsperre bør tettes bedre ved gjennomføring for ventilasjon i tak og deler av damsperre mot takutstikk som ikke er tilfredsstillende utført.

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Over utleiedel

Oppsummering

Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Tilstandsgrad 2 er satt som følger av spor etter mus.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres lokal skade/nedbøy på takrenne.

Det ble utover lokal skade ikke registrert avvik på renner og nedløp. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i lokal skade/nedbøy på takrenne.

Anbefalte tiltak

En lokal utbedring bør vurderes. En utbedring/utskifting av takrenner og nedløp bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder på tekkingen og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

På grunn av alder er det risiko for lekaksje/utettheter i taktekking og beslag, utbedring/utskifting må påregnes i tiden som kommer.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er risiko for personskader som følger av takras.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende snøfanger på tak.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales å etableres for god personsikkerhet. Snøfangere bør vurderes å etableres samtidig som en framtidig utskifting av taktekkingen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvik er registrert på loft og stue 1.etg. Til opplysning så registreres det sprukket gulvflis i vindfang og det registreres kantring og løs skjøt på laminatgulv mot kjøkken.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Tilstandsgrad 2 er satt pga manglende håndløper langs vegg iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i kjeller.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder på varmepumpen og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av varmepumpe som følge av oppnådd alder er påregnelig.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder: Utleidel

Oppsummering

Bereder er plassert i rom med sluk, men det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og det registreres utetthet utførelse i sluk. Tettesjikt er ikke ført opp langs vegg, slik at det er risiko for skader på tilliggende konstruksjoner ved en lekkasje fra bereder.

Tilstandsgrad 2 er satt pga ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av bereder.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etabler, eller lekkasjesikring med avrenning til avløp.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres membran i sluk, det er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller utførelse på klemring/membran.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen med usikker tetthet i overgang gulv/vegg, noe som avviker fra monterings anvisninger. Ved dusjing direkte på overflater så er det risiko for fuktopptrekk i nedre del av baderomsplater. Deler av baderomsplater er montert ujevnt og framstår med noe utradisjonell utførelse.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning er fra byggeåret og har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Og baderomsplater som ikke er montert i henhold til leggeanvisning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, dette med tanke på vindu i våtsonen og baderomsplater som ikke er montert henhold til leggeanvisning.

Våtrom: Bad utleiedel sokkel

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Men det er ikke dokumentert utførelse på tettesjikt ved dør og derrav usikker tetthet ved dør.

Det registreres stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjsonen som følger av bom i flis. En enkelte gulvflis er skadet / sprukket ved dusjdør.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv i dusjsonen. Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen.

Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte riss / sprekk i flisefuger på vegg/gulv, skadd/sprukket gulvflis og svertseopp i silikonfuge.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av registrerte avvik og alder på våtrommet så anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en framtidig oppgradering av våtrommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran i sluk.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er malte overflater på vegg bak servant med ukjent utførelse av membran/tettesjikt ved overgang vegg/gulv. Det bør unngås direkte fuktbelastning på vegg.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk/tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Og utett rørgjennomføring i vegg under servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en framtidig oppgradering av våtrommet.

Våtrom: Bad sokkel

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er etablert inspeksjonsluke i dusjsonen som ikke er en egnet løsning da det er et hull i tettesjikt i dusjsonen. Dusjing direkte på overflater må unngås da det stor risiko for fukt i veggkonstruksjonen. Det er ikke etablert silikonfuge i overgang bunnlist/baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i utett tettsjikt i dusjsonen pga inspeksjonsluke i vegg og manglende silikonfuge i nedre del av bunnskinne/baderomsplate.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å skifte ut baderomsplate med inspeksjonsluke som er i dusjsonen.

Det forbeholdes bruken av tett dusjkabinett med tanke på dagens løsning med inspeksjonsluke i vegg i dusjsonen.

Våtrom: Vaskerom sokkel

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran i sluk. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er malte overflater på vegger med utførelse uten membran/tettesjikt bak utslagsvask. Det bør unngås fuktbelastning direkte på vegger.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk og derav økt risiko for lekkasjer. Og pga manglende tettesjikt i våtsone bak utslagsvask.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å etablerer tettesjikt i våtsone bak utslagsvask i henhold til forskrift.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG-IU er gitt med bakgrunn grunnmuren som er en Multimur (støpt betong med innvendig isolert element). På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise. For videre omtale se punkt "Rom under terreng".

Ildsted/Skorstein: Sokkeletasje

Oppsummering

Det registreres riss/sprekk i pipe ved innvendig kontroll. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale (vegg er av brennbart amteriale). Avstandskravet er 30 cm.

Beslag rundt takhatt er mangelfullt utført, viser til punkt "loft" i rapporten.

TG-IU er gitt med bakgrunn i at det ikke er etablert ildsted i tilknytting utleidelen og er derfor ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Avviket med sotluke og riss/sprekk i pipe er av ingen vesentlig betydning da ilsted ikke er montert, ved etablering av ildsted må krav til sotluke opprettholdes. Det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende riss/sprekk i pipe.

Det må gjøres tiltak med utettheter ved takhatt, viser til punkt "loft" i rapporten.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

På byggemeldte tegninger så er loft byggesøkt som uinnredet loft, loft er dag innredet med to soverom, gang og bod. Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser på loft er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Det foreligger en byggemelding om etablering av veranda fra 1990, det ble etablert to utvendige boder under verandaen som ikke er med på byggemeldingen.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen datert 20.06.90.
Det foreligger ikke ferdigattest på innredning av loft eller etablering av tilbygde utvendige boder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.4.2025

Rapportdato
5.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anita Irene Hervik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er signert 14.04.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**
Telefon: **45228072**
Epost: **ts@tft.no**

Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Tonstadbrinken 8 B, 7091 Tiller**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**323**	Bruksnr:	**1965**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1990** - Kilde: webmatrikkelen.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i multielementer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	149	126	23	0	0
1. etasje	89	89	0	0	53
Loft	32	32	0	0	2
Totalt m²	**270**	**247**	**23**	**0**	**55**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	49	32	17
Totalt m²	**49**	**32**	**17**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkel	149	102	47	Entre, gang/trapp, 2 soverom, 2 bad, stue, kjøkken, vaskerom, gang og vindfang.	2 boder, utvendig bod og utvendig vedbod.
1. etasje	89	89	0	Vindfang, gang, 2 soverom, bad, stue/spisestue og kjøkken.	
Loft	32	32	0	2 soverom og gang/trapp.	Bod.
Totalt m²	**270**	**223**	**47**		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Knekott er ikke medregnet i ALH, arealet består av gulvarealer på soverommene, bod og kott som ligger ved balkong.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Eksempel på stedvis manglende grunnmursplast og topplist.

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.
Det registreres stedvis manglende topplist og grunnmursplast.

Tilstandsgrad 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen og registrerte avvik ved med stedvis manglende topplist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig fuktsikring/ grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng og mangler topplist. Dette kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur/drenering. Tiltak må utføres for å oppnå god fuktsikring.

På grunn av alder på dreneringen må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

For videre omtale se "rom under terreng"

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Multimur (Støpt betong med multielement)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU

TG-IU er gitt med bakgrunn grunnmuren som er en Multimur (støpt betong med innvendig isolert element). På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise. For videre omtale se punkt "Rom under terreng".

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Ny støttemur oppført i betong ved trapp ned til sokkel i 2008. Det er etablert ny mur ved utvendige boder i 1995.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	TG-1

Ingen avvik registreres.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i den største boden. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Grunnmur er oppført i støpt betong med innvendig multimurelement (Multimur).
Bruk av multimurelementer ved oppføring av grunnmurer var en vanlig byggemåte fra sent 70-tall og et stykke inn på 90-tallet. Det viste seg imidlertid at bruk av multimur, særlig under terreng, var en uheldig løsning. Dette fordi konstruksjonen er svak for fuktpåkjenning, og risikoen for betydelige skader er stor uten at det er symptom på dette på innvendige overflater.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i grunnmur som er en multimurkonstruksjon som er svak for fuktpåkjenning, og fuktmålinger i forbindelse med hulltaking der det måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Takterrasse, Balkong

Deler av terrasse er etablert over utvendige boder, takterrassen er tekket med papp og har fall/avrenning til takrenne.

Det er etablert en balkongen over inngangsparti som er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er etablert ny terrasse og tekking på terrasse over utvendige boder i 2005-2006.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Selve fallforhold og tekking lot seg ikke kontrollere pga overliggende terrassdekke. På befaringsdagen ble det registreres lekkasjer på undersiden av konstruksjonen i utvendig vedbod mot takrennen. Lekkasjen er utbedret av håndverker etter befaringen og det er framlagt faktura.

Rekkverkshøyden er på balkong er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Rekkverkshøyde på terrasse er over 100 cm.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i tekkingen som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av alder på tekkingen så kan det bli behov for tiltak/utskifting i tiden som kommer.

6.6 Vinduer og dører



Værslitt balkongdør ved terrasse.



Manglende beslag under bunnkarm på vindu i mur.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Et vindu på bad i 1.etg er skiftet i 2004. Øvrige vinduer og dører er fra byggeåret.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

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

Det blir påvist sprekk i vindusglass på vindu i vaskerom.

Karmer på vinduer er stedvis værslitt og balkongdør med utgang ved terrasse framstår med en del værslitasje. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Det registreres også stedvis malingsavflassing på innvendig vinduskarm, forholdet vurderes kun og være av kosmetisk betydning uten behov for tiltak.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu og dør montert i mur ved vaskerom med risiko for fuktinndriv ved mye vær og vind.

TG 2 er satt med bakgrunn i utvendig slitasje, og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. I tillegg til manglende beslag på dør/vindu i mur ved vaskerom og sprekk i et vindusglass.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprukket glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Det bør etableres beslag under bunnkarm i vindu og dør i mur for god vannsikkerhet.

På grunn av alder må det påregnes utbedringer/utskifting i tiden som kommer.

6.7 Yttervegger

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

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

Utvendige fasader framstår med normal aldringsmessig slitasje.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Hoveddtak



Ikke tilfredsstillende tetting av damsperre ved gjennomføring for ventilasjon i tak.



Ikke tilfredsstillende tetting av damsperre ved overgang takutstikk.

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal og deler mot takutstikk, dette gjeder ved ventilasjonsaggregat på loft. Utett dampsperre med risiko for kondensering som følger av luftlekkasjer mot tak, det ble ikke registrert tegn til kondensering på befaringsdagen.

Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Viser for øvrig til kommentar i selgers egenerklæring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i utett dampsperre på loft og spor etter mus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dampsperre bør tettes bedre ved gjennomføring for ventilasjon i tak og deler av damsperre mot takutstikk som ikke er tilfredsstillende utført.

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Over utleiedel

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Tilstandsgrad 2 er satt som følger av spor etter mus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

6.10 Renner og nedløp



Lokal skade/nedbøy på takrenne ved nedløp.

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

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

Det registreres lokal skade/nedbøy på takrenne.

Det ble utover lokal skade ikke registrert avvik på renner og nedløp. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i lokal skade/nedbøy på takrenne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En lokal utbedring bør vurderes. En utbedring/utskifting av takrenner og nedløp bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Tak er luftet ved raft. Ingen avvik registreres.

6.12 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder på tekkingen og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av alder er det risiko for lekaksje/utettheter i taktekking og beslag, utbedring/utskifting må påregnes i tiden som kommer.

6.13 Utstyr på tak

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

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er risiko for personskader som følger av takras.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende snøfanger på tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales å etableres for god personsikkerhet. Snøfangere bør vurderes å etableres samtidig som en framtidig utskifting av taktekkingen.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

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

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvik er registrert på loft og stue 1.etg. Til opplysning så registreres det sprukket gulvflis i vindfang og det registreres kantring og løs skjøt på laminatgulv mot kjøkken.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.15 Ildsted/Skorstein: Hoveddel

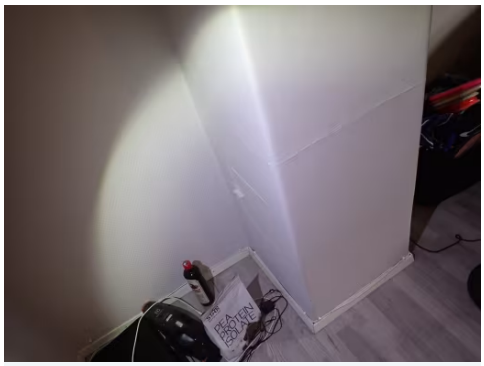
Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

Det er utført en feie- og tilsynsrapport datert 26.07.23 uten avvik.

Det registreres til opplysning mindre sprekker/ riss i pipa over tak, med bakgrunn i tilsynsrapport gis det TG-1 på pipe. Det bør uansett vurderes lokal utbedring av murpuss med tanke på risiko for fuktinndriv og frostspreng i murpuss.

6.16 Ildsted/Skorstein: Sokkeletasje



Det registreres langsgående riss/sprekk i pipe med ukjent årsak. Sotluke har for kort avstand til berennbart materiale.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

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

Det registreres riss/sprekk i pipe ved innvendig kontroll. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale (vegg er av brennbart amteriale). Avstandskravet er 30 cm.

Beslag rundt takhatt er mangelfullt utført, viser til punkt "loft" i rapporten.

TG-IU er gitt med bakgrunn i at det ikke er etablert ildsted i tilknytting utleidelen og er derfor ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avviket med sotluke og riss/sprekk i pipe er av ingen vesentlig betydning da ilsted ikke er montert, ved etablering av ildsted må krav til sotluke opprettholdes. Det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende riss/sprekk i pipe.

Det må gjøres tiltak med utettheter ved takhatt, viser til punkt "loft" i rapporten.

6.17 Kjøkken: 1.etasje

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-0**

Kjøkken er pusset opp i 2022.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Avtrekksvifte er etablert i 2022 i forbindelse med nyt kjøkken. Avtrekk er tilkoblet sentralavtrekk på loft.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-0**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

På byggemeldte tegninger så er loft byggesøkt som uinnredet loft, loft er dag innredet med to soverom, gang og bod. Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser på loft er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Det foreligger en byggemelding om etablering av veranda fra 1990, det ble etablert to utvendige boder under verandaen som ikke er med på byggemeldingen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen datert 20.06.90.
Det foreligger ikke ferdigattest på innredning av loft eller etablering av tilbygde utvendige boder.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp med tette rinn i nedre del av trapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Tilstandsgrad 2 er satt pga manglende håndløper langs vegg iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

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

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av innvendige avløpsrør.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i kjeller.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er etablert o stoppekraner som er lokalisert i vaskerom og bod utleiedel i sokkel.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av innvendige vannrør.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av utvendige vannrør.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.22 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det er gjennomført en elkontroll datert 27.06.21. uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Det er lagt inn en kommentar i rapporten på manglende kursfortegnelse og at huseier skal fikse dette, dette er ikke gjort. Selger opplyser at kursfortegnelse skal utbedres når dette lar seg gjøre. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

For informasjon vedrørende el-anlegget vises til selgers egenerklæring, samsvarserklæringer og el-kontroll som er utført i 2021.

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er utført service i 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder på varmepumpen og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av varmepumpe som følge av oppnådd alder er påregnelig.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
190L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ingen avvik registreres.

6.25 Varmtvannsbereder: Utleidel

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
187L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i rom med sluk, men det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og det registreres utetthet utførelse i sluk. Tettesjikt er ikke ført opp langs vegg, slik at det er risiko for skader på tilliggende konstruksjoner ved en lekkasje fra bereder.

Tilstandsgrad 2 er satt pga ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etabler, eller lekkasjesikring med avrenning til avløp.

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er etablert mekanisk avtrekk med 2 sentralavtrekk som er lokalisert i kott på loftet og på kaldloft. Det er avtrekk på kjøkken, våtrom og noen boder. Ventilasjonen er styrt fra kjøkkenvifter. Øvrige rom er ventiler med spalteventiler i vindu og klaffen ventiler på yttervegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er skiftet motor på den ene avtrekksviften på loft hoveddel i 2022.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk fungerer som tiltenkt.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.27 Våtrom: Bad 1.etasje



Våtromsplater er ikke montert i henhold til leggeanvisning med usikker tetthet i overgang gulv/veg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og baderomsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet opplyses og være oppgradert på egeninnsats med fagfolk på dugnad i 2004 med baderomsplater, flis på gulv og nytt vindu.

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

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vindu er plassert i våtsone. Som tiltak er vindu med karmer og listverk er overflatebehandlet med oljemaling. Ingen avvik registreres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

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

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

Det registreres membran i sluk, det er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller utførelse på klemring/membran.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen med usikker tetthet i overgang gulv/vegg, noe som avviker fra monterings anvisninger. Ved dusjing direkte på overflater så er det risiko for fuktopptrekk i nedre del av baderomsplater. Deler av baderomsplater er montert ujevnt og framstår med noe utradisjonell utførelse.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning er fra byggeåret og har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Og baderomsplater som ikke er montert i henhold til leggeanvisning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, dette med tanke på vindu i våtsonen og baderomsplater som ikke er montert henhold til leggeanvisning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning framstår med normal tilstand i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk i himling som er tilkoblet sentral avtrekk på loft.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk i innvendig tak er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Det er til opplysning i tillegg etablert et mekanisk avtrekk på vegg, denne fungerte ikke på befaringsdagen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.28 Våtrom: Bad utleiedel sokkel



Utett rørgjennomføring i vegg under servant.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og slis på vegg og malt glassfiberstrie.

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Men det er ikke dokumentert utførelse på tettesjikt ved dør og derrav usikker tetthet ved dør.

Det registreres stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjsonen som følger av bom i flis. En enkelte gulvflis er skadet / sprukket ved dusjdør.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv i dusjsonen. Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen.

Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte riss / sprekk i flisefuger på vegg/gulv, skadd/sprukket gulvflis og svertseopp i silikonfuge.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av registrerte avvik og alder på våtrommet så anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en framtidig oppgradering av våtrommet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran i sluk.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er malte overflater på vegg bak servant med ukjent utførelse av membran/tettesjikt ved overgang vegg/gulv. Det bør unngås direkte fuktbelastning på vegg.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk/tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Og utett rørgjennomføring i vegg under servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en framtidig oppgradering av våtrommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Innredning framstår med normal tilstand i henhold til alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk som er tilkoblet sentral avtrekk på loft.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.29 Våtrom: Bad sokkel



Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet opplyses og være oppgradert på egeninnsats med fagfolk på dugnad i 2014 med baderomsplater på vegg og belegg på gulv.	

Det er to inspeksjonsluker på vegg i dusjsonen, dette er bilde av den ene luken. Ved dusjing på vegg er det risiko for fukt i veggkonstruksjonen.

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

Oppsummering av overflater **TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er etablert inspeksjonsluke i dusjsonen som ikke er en egnet løsning da det er et hull i tettesjikt i dusjsonen. Dusjing direkte på overflater må unngås da det stor risiko for fukt i veggkonstruksjonen. Det er ikke etablert silikonfuge i overgang bunnlist/baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i utett tettsjikt i dusjsonen pga inspeksjonsluke i vegg og manglende silikonfuge i nedre del av bunnskinne/baderomsplate.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å skifte ut baderomsplate med inspeksjonsluke som er i dusjsonen.

Det forbeholdes bruken av tett dusjkabinett med tanke på dagens løsning med inspeksjonsluke i vegg i dusjsonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og dusjkabinett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ingen avvik registreres.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk som er tilkoblet sentral avtrekk på loft.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Inspeksjon er utført via inspeksjonsluke i dusjsonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.30 Våtrom: Vaskerom sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og malt glassfiberstrie på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet opplyses og være oppgradert på egeninnsats med fagfolk på dugnad i 2019 med flis på gulvet, malt vegger og tak.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

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

Oppsummering av overflater **TG-0**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran i sluk. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er malte overflater på vegger med utførelse uten membran/tettesjikt bak utslagsvask. Det bør unngås fuktbelastning direkte på vegger.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk og derav økt risiko for lekkasjer. Og pga manglende tettesjikt i våtsone bak utslagsvask.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å etablerer tettesjikt i våtsone bak utslagsvask i henhold til forskrift.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Av utstyr er det etablert utslagsvask opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Innredning framstår med normal tilstand i henhold til alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk som er tilkoblet sentral avtrekk på loft.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Tonstadbrinken 8B

1. Etasje

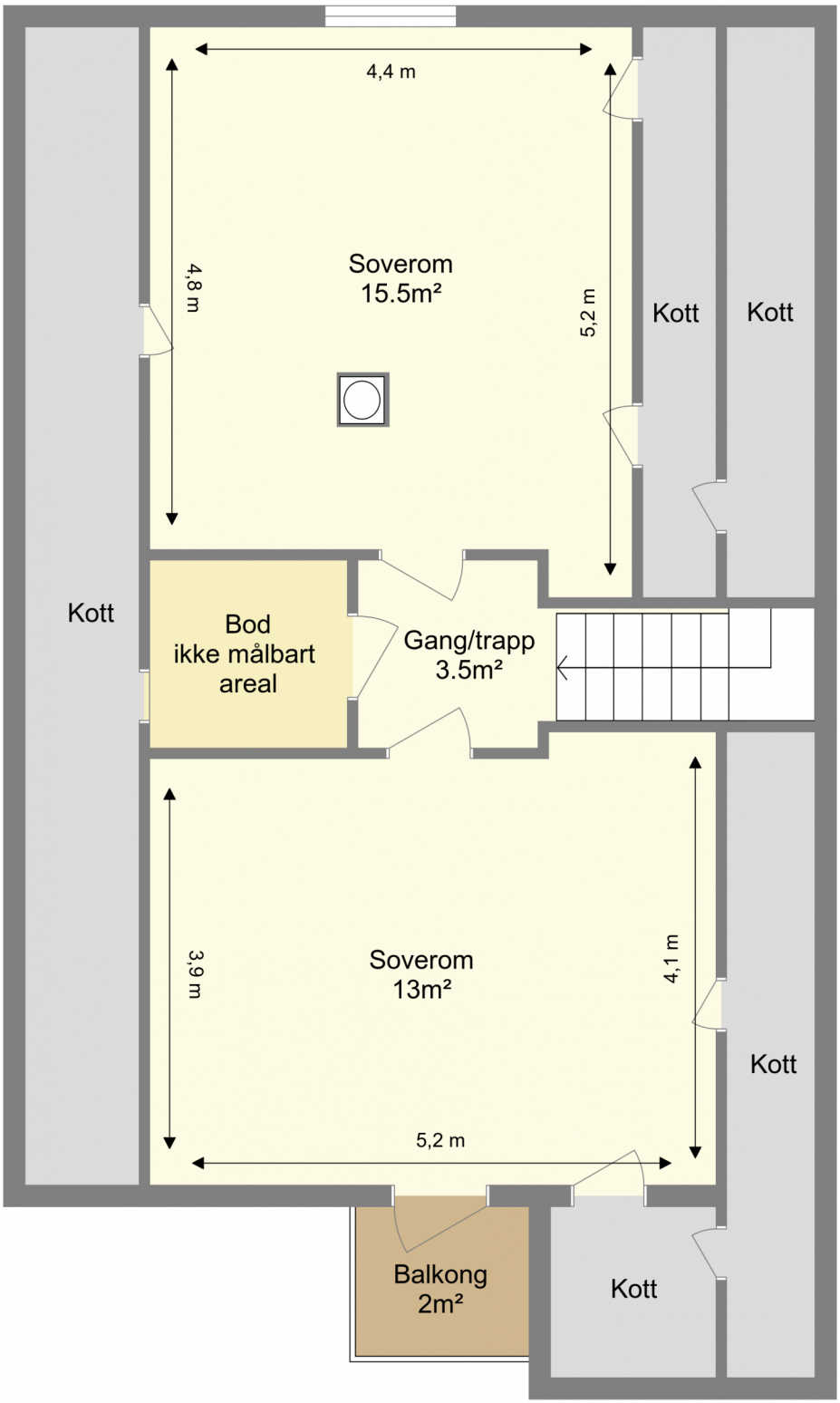


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

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

Tonstadbrinken 8B

Loft



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

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

Tonstadbrinken 8B

Sokkel



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby

Oppdragsnr.
7250067

Selger 1 navn
Anita Irene Hervik

Gateadresse
Tonstadbrinken 8B

Poststed	Postnr
TILLER	7091

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: 1990

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 35

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 85565474

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 7250067

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget sopp på et begrenset område nede på dusjvegg (glassfiberstrie malt med våtromsmaling) på bad i kjeller. Det hadde blitt dusjet rett på vegg. Badet ble totalrenovert i 2014 (FiboTrespo-plater) og det ble satt inn dusjkabinett.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad kjeller: 2014/totalrenovert: FiboTrespo-plater på vegg, vinylbelegg på gulv, vegghengt toalett, ny innredning
Bad hovedetasje: 2004/pusset opp: Veggplater og flis på gulvet, satte inn mindre vindu Vaskerom kjeller: 2019/pusset opp: Flis på gulvet, malt vegger og tak, ny varmtvannsbereder

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På begge badene ble det brukt plater med membran. Sluk i vaskerommet ble fornyet. Jeg er usikker på om sluk ble oppgradert/fornyet på badene.

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: Nei

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

Beskrivelse: Veggen (mot sør) på påbygd vedbod er fuktig når det regner og blåser. Usikker på om vannet kommer inn med været eller andre veier.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utvendig støttemur mot kjellertrapp hadde sprekker. Muren ble revet og ny sterkere mur ble satt opp i 2008.
Bakvegg (mur) utvendig bod (under terrassen) hadde sprekker. Ny sterkere mur satt opp i 1995.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var mus i huset det første året vi bodde her (1990). Ikke oppdaget mus senere.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget skjeggkre i utleiebolig. Hele huset ble sanert i 2024 av Pelias. Ikke oppdaget skjeggkre etter saneringen.

Document reference: 7250067

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny kurs til oppvaskmaskin i utleiedel. Tilkobling av bad i kjeller, eksisterende skjult anlegg brukt opp igjen, oppkobling av alt på bad. Montering av lampe på kjøkken i 1 etg. Sjekk av kurser i sikringsskap. Legging av ny jordfeilforbindelse mellom bryterpanel og stikk i kjeller. Montering av koblingsboks på feil avsluttet kabel. Framlegging av ny kurs til varmepumpe. Montering av nytt sikringsskap i bod. Montering av 3 stk sikringer i sikringsskap i bod. Framlegging og montering av lys, stikk og bryter i bod. Legging av ny kabel til utendørs lys. Omlegging av kabel til varmepumpe. Kjøkken: Ny stikk over benk fra oppvaskmaskinen. Ny kabel fra komfyrkursen til stekovn. Nedsikret. Ny stikk for micro og kjøleskap. Byttet taklampe. Endret til dimmer. Monterte skinne i tak. Koblet til motor og ventilator.

Arbeid utført av: O. Løkken AS, Berg & Wigum AS, Lovel AS

Filer

1NELFO Samsvarserklæring signert (1).pdf | 22040-Samsvarserkl-ring.pdf | NELFO_Samsvarserk_bolig.pdf (1).pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av Tensio - se vedlegg

Filer

Eltilsyn.pdf | Eltilsyn utleie.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2005: Utvidelse av terrasse og lagt platting ved terrassen. Under terrassen ble det laget en vedbod og en utvendig åpen bod for spader, trillebår, snøskuffer og lignende. 2023: Takvask og impregnering 2023: Huset ble malt utvendig (oljedekkbeis) inkludert alle ytterdører

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er beskrevet i tegninger fra Block Watne som "generasjonsbolig". Det er en egen leilighet som henger sammen med hovedhuset som brukes som utleiebolig.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Utleiebolig ble bygd samtidig med hovedhuset. Viser til forklaring gitt på forrige spørsmål.

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

Beskrivelse: Ubebygd tomt ved huset utlyses for salg samtidig med mitt hus.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250067

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

Beskrivelse

Det ble i 2010 foretatt en inneklimaundersøkelse da min tidligere partner mente at inneklimaet i huset ikke var bra. Det ble ikke gjort noen unormale funn - se rapport. Det blir nevnt i rapporten at det ble tatt prøver fra en kjellerbod. Denne "kjellerboden" er badet i kjelleren som ble totalrenovert i 2014. Fra ca 2005-2014 ble badet ikke brukt som våtrom, men som en bod.

Filer

Inneklimarapport.pdf

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

Gårdsvei til huset har tilkomst over nabotomten som min bror og jeg eier. Rettighet skal ordnes/tinglyses før jeg selger huset.

Document reference: 7250067

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: 7250067

E-Signing validated

secured by nets

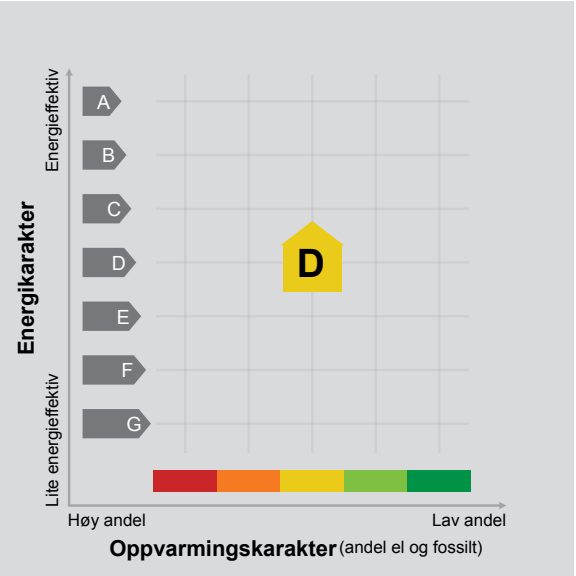
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Irene Hervik	88f2c32eb72f4764163bed71 4732963614773117	14.04.2025 09:46:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250067

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tonstadbrinken 8B
Postnummer	7091
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	1965
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10517672
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-107413
Dato	15.04.2025



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 13 526 kWh pr. år

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

9 551 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 med utleiedel
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	270
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk 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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

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.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

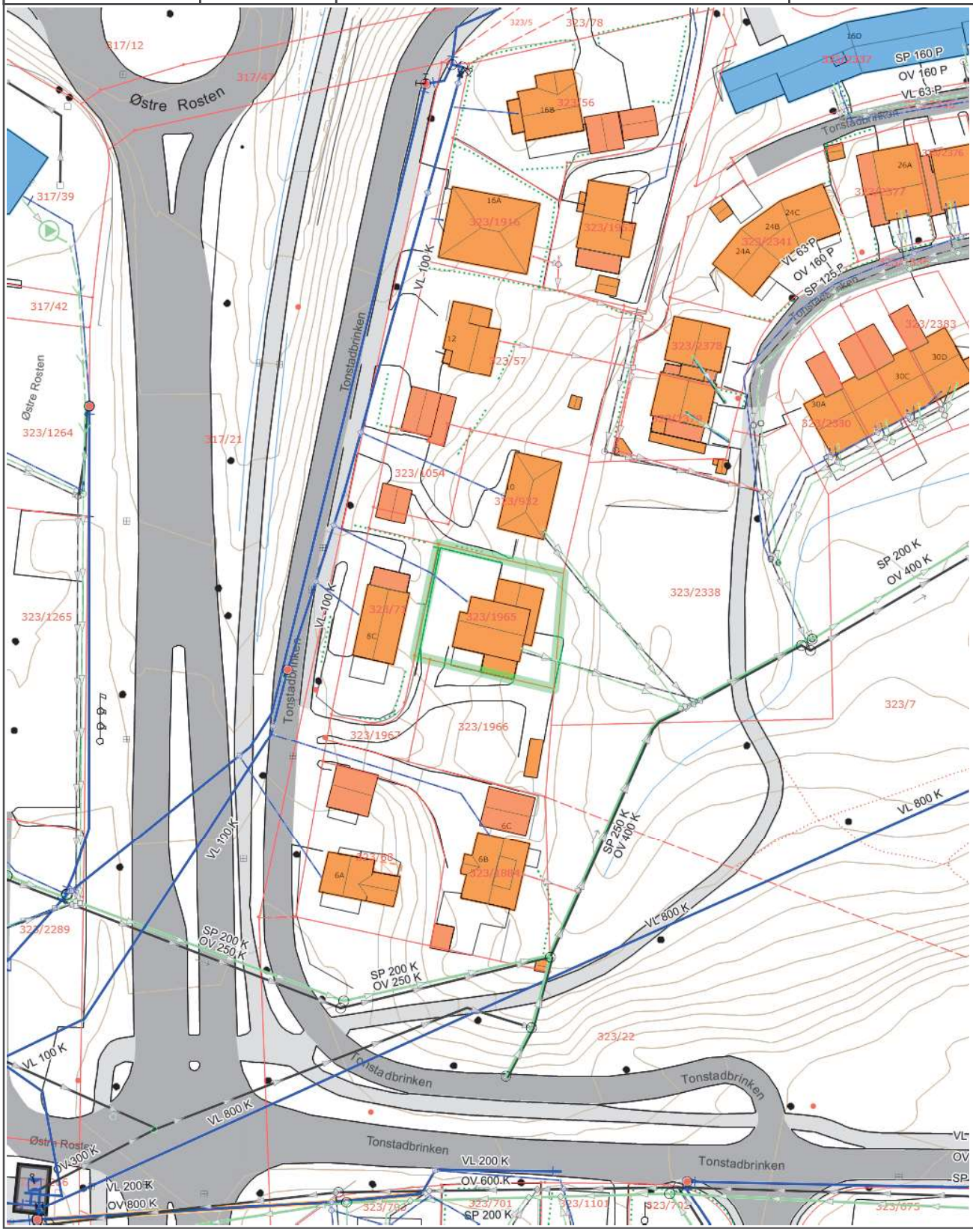
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

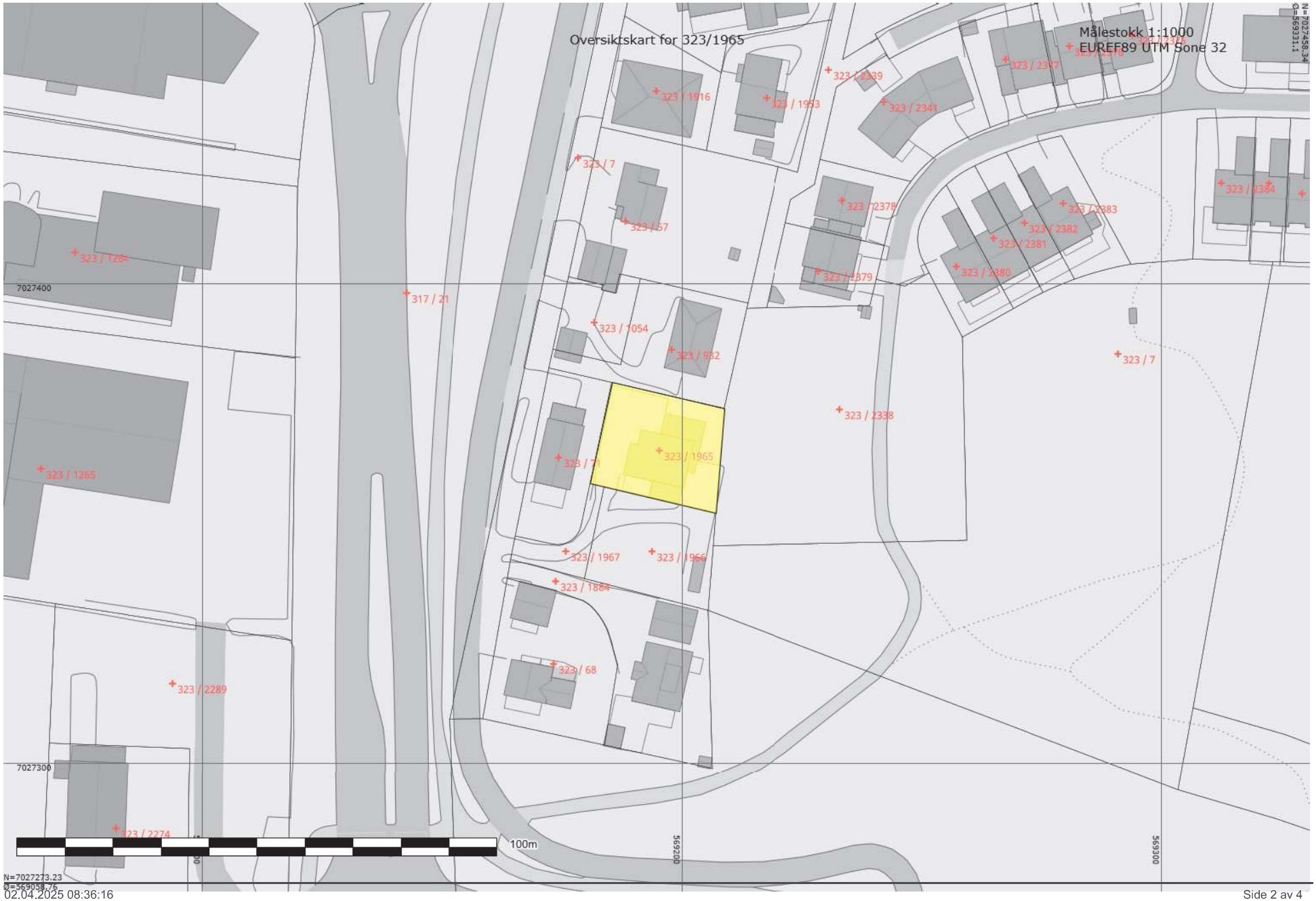
Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 1965	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tonstadbrinken 8B 7091 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Flaggstang
- Skjerm
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom


Oversiktskart for 323/1965
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7027458.34
Ø=569331.11
323 / 1916
323 / 1953
323 / 2339
323 / 2341
323 / 2367
323 / 7
323 / 67
323 / 2378
323 / 2383
323 / 2382
323 / 2381
323 / 2380
323 / 2379
323 / 1265
7027400
317 / 21
323 / 1054
323 / 932
323 / 7
323 / 2338
323 / 1965
323 / 71
323 / 1265
323 / 1967
323 / 1966
323 / 1884
323 / 68
323 / 2289
7027300
323 / 2274
100m
569200
569300
N=7027273.23
Ø=569058.76


323/1965 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7027413.06
Ø=569263.02
7027400
317 / 21
323 / 1054
323 / 932
323 / 2379
323 / 2338
323 / 71
323 / 1965
323 / 1967
323 / 1966
323 / 1884
1
2
3
4
5
24,07
21,47
21,81
23,93
50m
569200
N=7027319.51
Ø=569126.84

Areal og koordinater

Areal: 548,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7027365,14 Øst: 569195,38

Ytre avgrensning

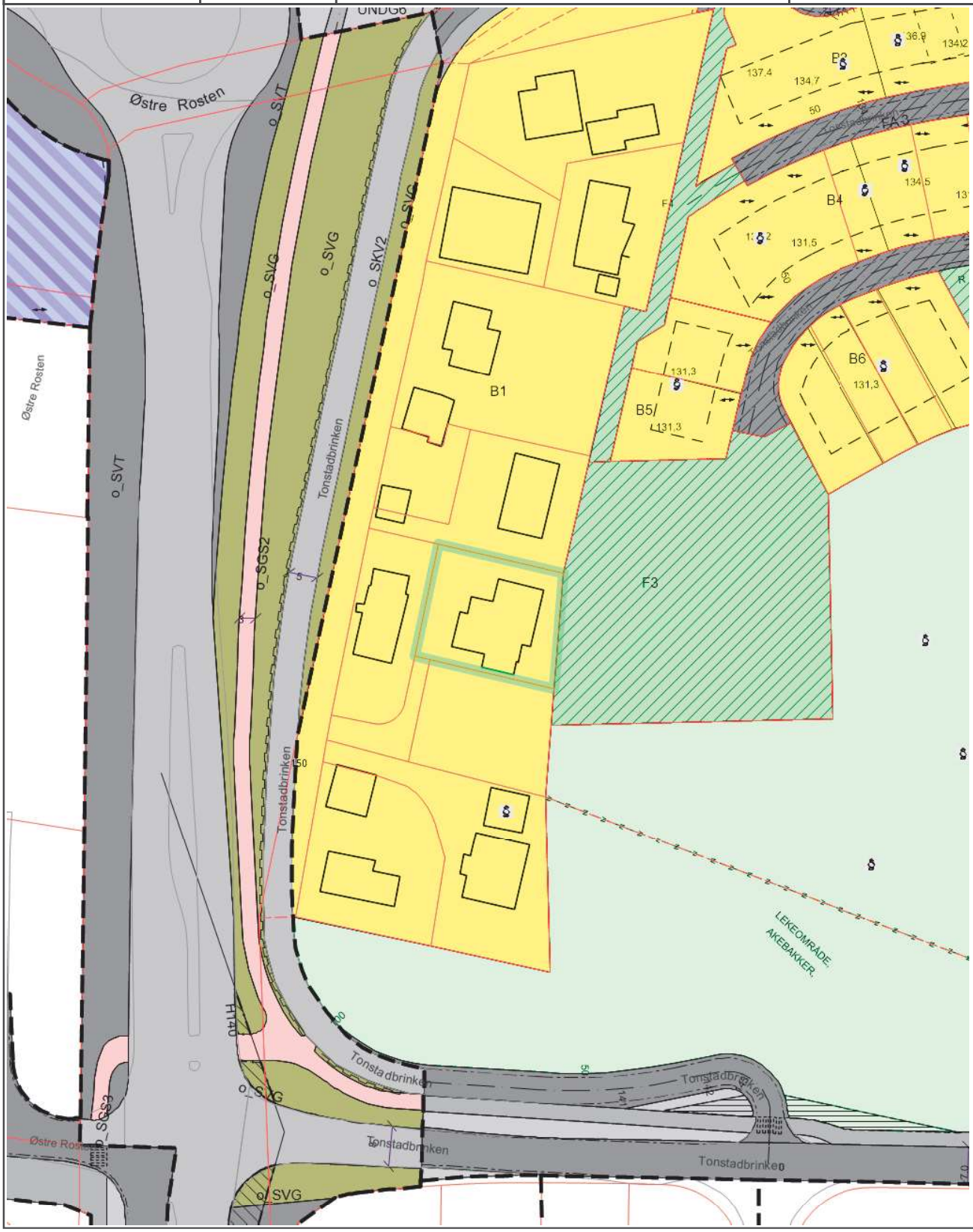
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7027358,36	569180,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21,47	Ikke hjelpelinje		11	
2	7027379,36	569185,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			24,07	Ikke hjelpelinje		11	
3	7027373,95	569208,90	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			21,81	Ikke hjelpelinje		10	
4	7027352,21	569207,18	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			23,93	Ikke hjelpelinje		11	
5	7027357,67	569183,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,00	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 1965	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tonstadbrinken 8B 7091 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Frisikt
- Forretning/Kontor/Industri
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 1044a

Arkivsak:04/23825

Tonstadbrinken 20, gnr. 323/7 m.fl.
Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 15.12.2005
Dato for siste revisjon av plankartet	: 20.12.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 08.01.2007
Dato for Bystyrets vedtak	: 29.03.2007

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Arkiplan AS, datert 15.12.06 og sist endret 20.12.06.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområde - boliger
- Offentlige trafikkområder - kjøreveger, gang- og sykkelveger, annen veggrunn
- Offentlig friområde - turveg
- Spesialområder - bevaring av bygninger, frisiktsone
- Fellesområder - felles avkjørsel / parkering, felles lekeareal

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Geoteknikk

Høydedraget øst for eksisterende boligbebyggelse i Tonstadbrinken (området rundt tidligere Tiller aldersheim) skal nedplaneres til de høyder som er vist på reguleringsplankart og vedlagte profiler. Overskuddsmasser kan plasseres i friområdet i dalen ned mot Sjetnemarka.
Geoteknisk rapport skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse. I anleggsperioden skal geotekniker kontrollere at arbeidene utføres i hht til de geotekniske anbefalinger i geoteknisk rapport.

§ 3.2 Universell utforming

50% av nye boliger skal utformes med universell utforming, i forhold til uteområder, bygningers planløsning og innredning, atkomst og parkering.

§ 3.3 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes kotert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:200/1:500. Planen skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng, (nedplanert terreng og fylling) samt beplantninger, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis på boligene.

Arealet utenfor byggegrensa i skråningen nordøst for Tiller aldersheim skal bevares skogkledt.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

§ 4. 1. BOLIGER

§ 4.1.1 Eksisterende bebyggelse, Felt B1

Det tillates boligbebyggelse med et bebygd areal %-BYA inntil 30%.
Gesimshøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, skal ikke overstige 6,5 meter.
Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.
Det skal anlegges to biloppstillingsplasser pr bolig. Garasjenes materialbruk skal tilpasses bolighuset.

§ 4.1.2 Ny bebyggelse - generelt

Plassering og høyder
Innenfor område for ny boligbebyggelse skal bygninger plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Bygningene skal ha saltak, og møneretning parallelt med terreng.
Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensen. Garasjer med innkjøring normalt på atkomsveg skal ligge minst 5,0 meter fra regulert vegkant. Garasjer med innkjøring parallelt med atkomstveg skal ligge minst 2,5 meter fra regulert vegkant. Boligene skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

Gulvnivå skal i hovedsak ligge på kotehøyde angitt på plankartet, men som følge av store terrengmessige endringer tillates avvik på maksimalt 0,4 meter.

Utforming
Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal samlet ha en avtrapping i terreng, både vertikalt og horisontalt, som antydet på illustrasjonsplan. Takoppløft/arker er ikke tillatt.

Yttervegger mot nord og vest i tidligere Tiller aldersheim og innenfor B2, skal støyisoleres slik at de tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift. For all bebyggelse skal støykrav gitt i plan- og bygningslovgivningen, tilfredsstilles. For anleggsperioden gjelder kap. 4 i T-1442.

§ 4.1.3 Felt B2 og B9
Kotehøyde for gulvnivå i 1. etasje er angitt på plankart. Mønehøyde skal ikke overstige 8 meter over ferdig terreng. Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 20 og 25 grader.

§ 4.1.4 Felt B3 og B4
Kotehøyde for gulvnivå i 1. etasje og sokkeletasje er angitt på plankart. Mønehøyde skal ikke overstige 7 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 20 og 25 grader.

§ 4.1.5 Felt B5 og B8
Kotehøyde for gulvnivå i sokkeletasje er angitt på plankart. Mønehøyde skal ikke overstige 7 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 20 og 25 grader.

§ 4.1.6 Felt B2 og B9
Kotehøyde for gulvnivå i 1. etasje er angitt på plankart. Mønehøyde skal ikke overstige 8 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 30 og 37 grader.

§4.1.3. Parkering og atkomst
Boligene skal ha plass til minimum en garasje og en gjesteparkeringsplass pr. boenhet. Garasjenes materialbruk skal tilpasses bolighuset.

§ 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 5.1
Offentlige gang- og kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet, og etter plan godkjent av Trondheim kommune. Annen veggrunn skal nyttes til vegskråninger. Arealene skal tilsås, og eksisterende vegetasjon skal vedlikeholdes.

§ 5.2
Ved følgende fotgjengerkryssinger på veg 1 skal det etableres hevede gangfelt: ved ny atkomst fra Tonstadbrinken sør, ved Tonstadbrinken 8c, og ved overgang mellom fortau og ny gang- og sykkelveg i nord. I tillegg skal det etableres en hump mellom Tonstadbrinken 12 og 16a, og fysisk stengsel for enden av ny gangveg ved fotgjengerovergang over Øvre Sjetnhaugan.

§ 6. FRIOMRÅDER

§ 6.1
Området skal nyttes til lek og rekreasjon. Det skal anlegges turvegforbindelser som vist på plankartet.

§6.2

Området skal opparbeides etter plan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal vise terrenghøyder etter oppfylling, turveger, akebakke, planlagt vegetasjon og eventuelle innretninger for lek og rekreasjon. Felles lekeareal F2, F3 og F4 skal tas med i opparbeidelsesplan for friområdet, for å vise helhetlig utforming, avgrensning og atkomster.

§ 7. SPESIALOMRÅDER

§ 7. 1. Bevaring

Eksisterende hovedbygning på tidligere Tiller Aldersheim skal flyttes slik det er vist på plankartet. Bygningen skal nyttes til boligformål, med maksimalt 6 boenheter.

Melde- og/eller søknadspliktige tiltak i forbindelse med ombygging skal forelegges Byantikvaren til uttalelse, og skje i samråd med han.

§ 7. 2. Frisiktsoner

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg 0,5m over terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§8 FELLESOMRÅDER

§ 8.1 Felles avkjørsel og parkering

Felles avkjørsler er felles for alle nye boliger innenfor planområdet.
Felles parkeringsplass FP1 skal opparbeides med 12 plasser. 6 plasser er forbeholdt leiligheter i gamle Tiller aldershjem, og 6 plasser er gjesteparkeringsplasser for all ny bebyggelse innenfor planområdet. Minimum 2 plasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 8.2 Felles grøntareal / lek

Felles lekeplasser, F1 og F2, er felles for de nye boligene innen planområdet. Felles grøntområde/kvartalslekeplass, F3 og F4 er felles for hele planområdet. Trerekke innenfor grøntområdet F4 skal bevares og vedlikeholdes. Felles lekeplasser F1 og F2 skal opparbeides og møbleres slik at de gir mulighet for variert aktivitet og opplevelse, med egnede lekeinstallasjoner og sittegruppe. Felles lekeplass F3 skal opparbeides med ballplass og egnede lekeinstallasjoner og sittegruppe.

§9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Nytt kryss og ny atkomstveg

Nytt kryss Tonstadbrinken/Østre Rosten med signalregulering, og ny atkomstveg (Veg 1) med fortau, hevede gangfelt og humper skal være opparbeidet som vist på plankartet før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

§ 9.2 Gangveg

Gangveg fra Veg 1 til Øvre Sjetnhaugan skal være opparbeidet og ha fått fysisk stenges for enden, før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

§ 9.3 Opparbeidelse av friområde og fellesareal

Terrengendringer og opparbeiding av friområde, turveger, felles lekearealer og felles parkering vist på plankartet, skal være gjennomført i henhold til godkjente utomhusplaner før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

Bystyrets vedtak av 29.03.07 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Tonstadbrinken 20 med bestemmelser som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Arkiplan AS, datert 15.12.05 senest datert 20.12.06 med bestemmelser senest datert 08.01.07.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Rita Ottervik

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Referansenr.: BS/01107/88
Sak nr.: DB 1419/88

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

Ingdahl Erling
Rødstilkvegen58

7082 KATTEM

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30.

Trondheim 08.02.90

BYGGESTED : TONSTADBRINKEN 8 G.nr. 00323 B.nr. 0071

BYGGHERRE : Ingdahl Erling

ARBEIDETS ART : NYBYGG

BYGGETS ART : BOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget. 08.02.90.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

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

BYGGESAKSKONTORET

Turid Skaarud
.....
byggekontrollør

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf. 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Faktura/sak nr.: MB 0184/90
Referansenr.: T/02230/90

M E L D I N G O M M I N D R E B Y G G E A R B E I D E R : 0 1

Hervik Anita
Tonstadbrinken 8B

7075

Ved alle henvendelser oppgi journalnr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30

Trondheim 20.06.90

BYGGESTED : TONSTADBRINKEN 8B G.nr.00323 Br.nr. 1965

BYGGHERRE : Hervik Anita

Deres melding om mindre byggearbeid, j.fr. plan-og bygningslovens § 86a, er mottatt 23.05.90.
Arbeidets art: VERANDA
Byggets art : BOLIG

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer og at byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene. Arbeidet kan derfor settes i gang.

Kontoll kan bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

Innbetalingsblankett for gebyr på kr. 480,00 følger vedlagt og må betales innen 14 dager. Inneholder fakturaen gebyr for utstikking, må dette bestilles hos Byggesakskontoret før arbeidet settes i gang.

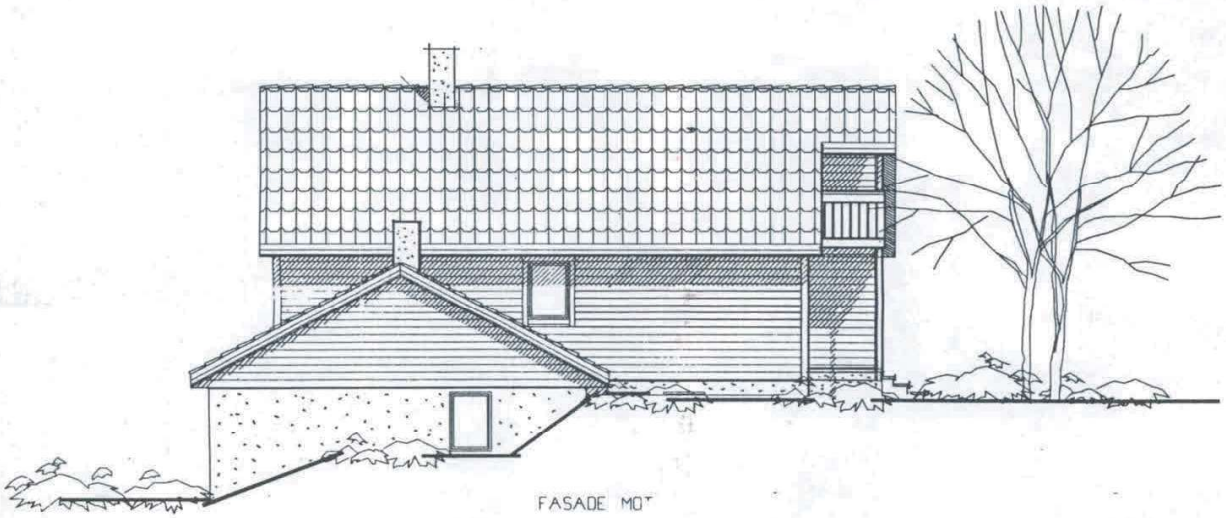
BYGGESAKSKONTORET

.....

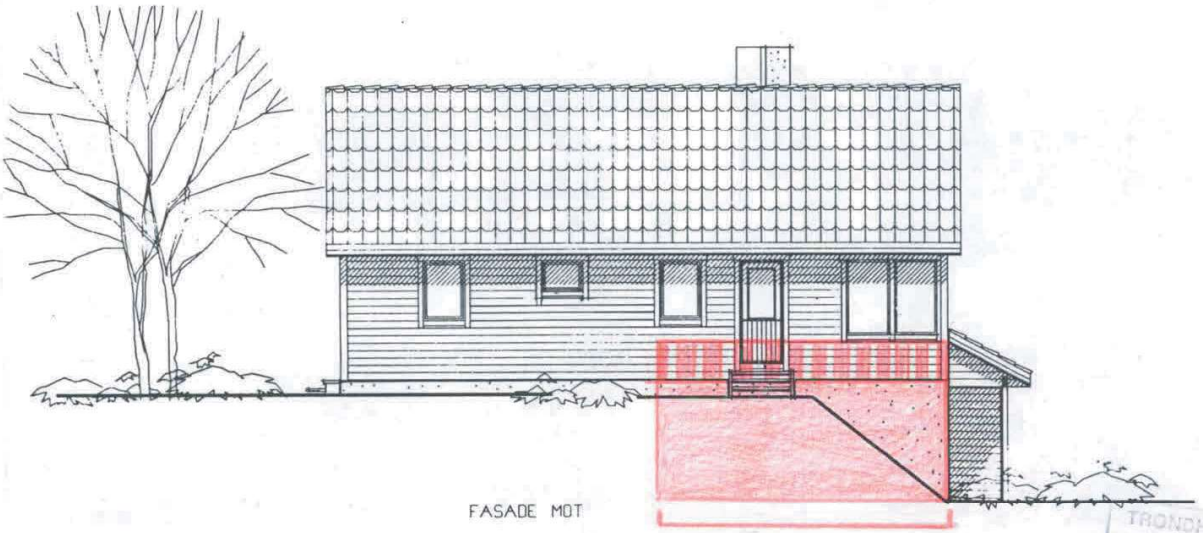
.....

Saken er behandlet av: Sissel Ratvik

Se vedlagte orientering om byggherrens ansvar for byggearbeidets lovlighet.



FASADE MOT



FASADE MOT

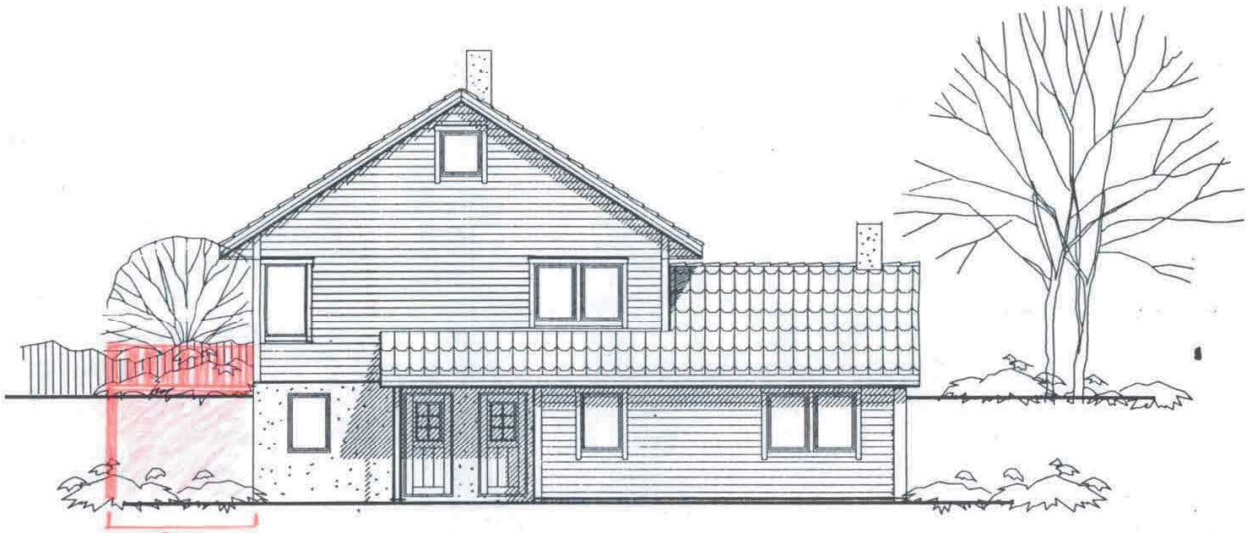
6m

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
23 MAI 1990
Reg.nr.
Ref.nr. 02230/90

U.O.S

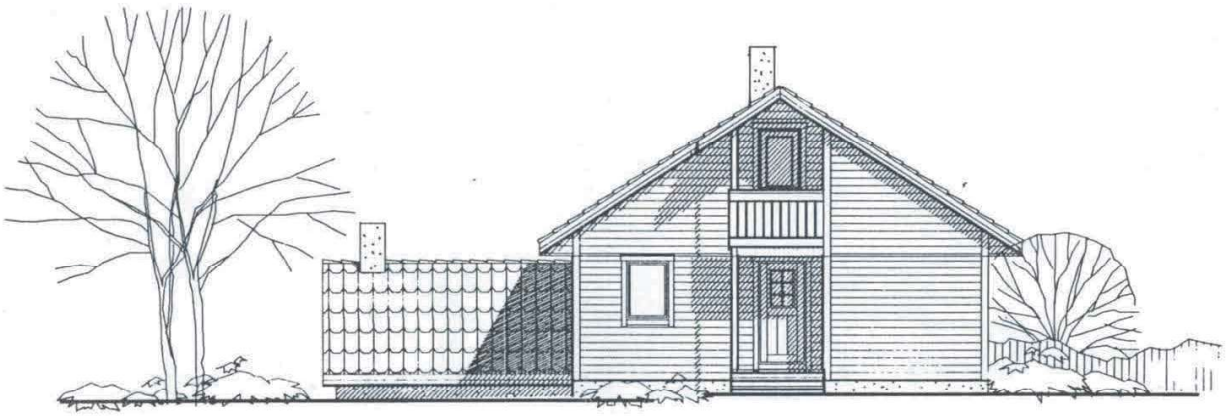
ENEBOLIG FOR	BLOCK 84	ANITA HERVIK OG ERLING INGDAHL	
FASADER		TØNSTADBRINKEN 8, TILLER	
Block Watne Boliger	TEGN.	VØ	TEGNINGS Nº 47637
	GODKJ.	ØN	
	MÅL	1:100	PROSJ.NR. 8084
	DATO	01.03.88	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN UTTRYKKELIG SAMTYKKE



FASADE MOT

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
23 MAI 1990
Reg.nr.
Ref.nr.



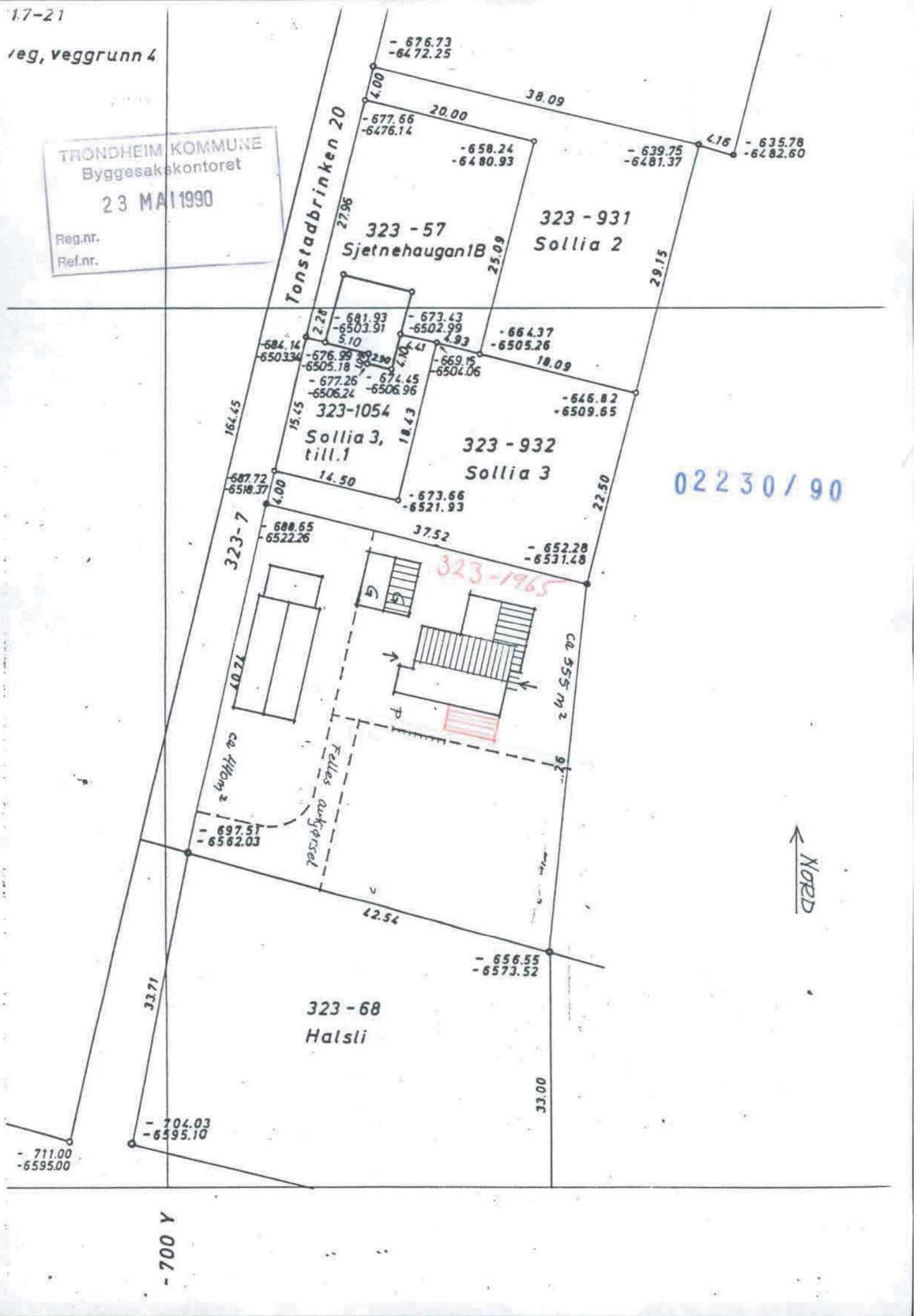
FASADE MOT

02230/90

17-21

veg, veggrunn 4

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
23 MAI 1990
Reg.nr.
Ref.nr.



02230/90

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

Sak nr.:
DB 1419/88

Sak nr.:
DB 1419/88

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Journalnr.:	Saksbehandler:
4.10.88	01107/88	SR /bl

G.nr. 323 Br.nr. 71 Byggested: TONSTADBRINKEN 8

SAKEN GJELDER: Søknad om byggetillatelse for bolig.

BYGGHERRE: Ingdahl Erling

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11 - 1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknad om byggetillatelse mottatt 29.06.88 fra Block Watne Boliger A/S på vegne av Erling Ingdahl.
Situasjonskart er mottatt 22.09.88.

Huset er vist i en etasje med delvis innredbart loft og sokkel.

Det inneholder 2 leiligheter, hvorav den ene er en mindre sokkeleilighet.

Huset er vist oppført i tre med liggende ytterpanel og med 32.5° steintekket saltak.

Bebygget areal er 89.5 m2.

Det er ikke vist garasjeplassering på tomten.

Fradeling av tomten er til behandling på plankontoret.

VEDTAK.

Søknaden godkjennes på betingelse av at utbyggingen ikke vil stride mot et fradelingsvedtak.

Det vises til uttalelse på situasjonskartet om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

Forøvrig godkjennes planene på betingelse av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter, bl.a. må:

- samtlige våte rom ventileres forskriftsmessig.
- pipe med ildsteder ha lovlige avstander til treverk.
- samtlige oppholdsrom få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav.
- bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter tilfredsstille byggeforskriftenes krav til brann- og lydisolasjon.
- røykvarslere av godkjent type monteres i samsvar med forskriftenes krav.

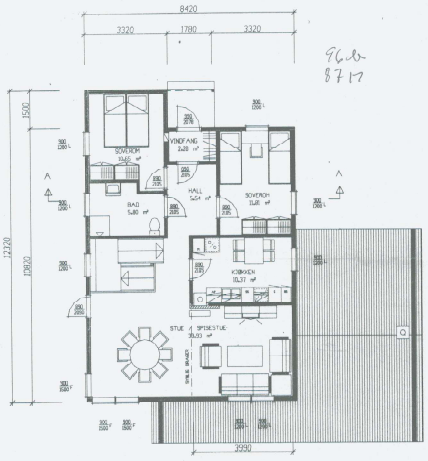
Det forutsettes at det blir brukt materialer, detaljering, farge og taktekking som harmonerer med bestående bebyggelse.

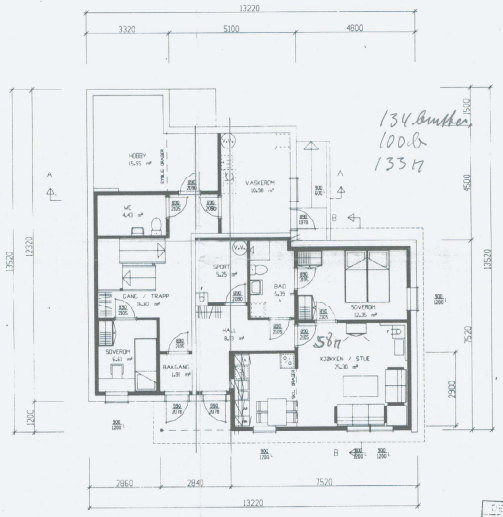
Statiske beregninger og konstruksjonstegninger skal sendes byggesakskontoret i to eksemplarer.

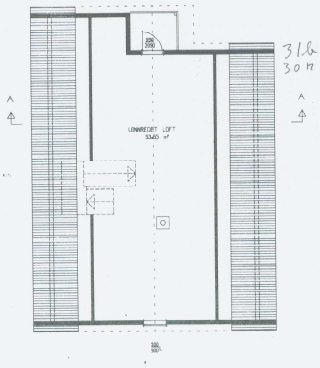
Utstikking av bygningen skal rekvireres ved byggesakskontoret. Høyde på topp grunnmur blir fastsatt av byggekontrollør i samråd med byggherre/anmelder etter at bygningen er stukket ut i marka.

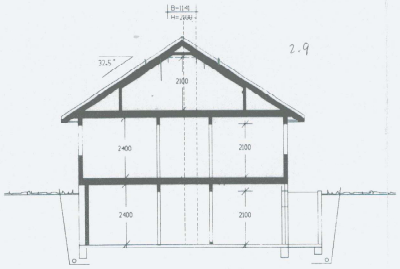
Før byggetillatelse blir gitt må:
- tilknytningsavgift for off. ledninger innbetales til Trondheim kommune etter gjeldende satser.
- situasjonsplan som viser 3 biloppstillingsplasser inkl. garasje være godkjent ved byggesakskontoret.
- fradelingsvedtak foreligge, og huset være i overenstemmelse med dette.

Før arbeidet igangsettes skal det være innhentet formell byggetillatelse - og ansvarshavende skal ha innhentet ansvarsrett for de omsøkte og godkjente arbeider/ulike fag.

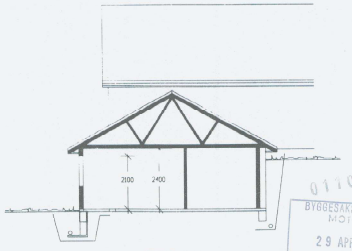








SNITT A-A



SNITT B-B

01107/88
BYGGESAKSKONTORET MOTTATT 29 APR. 1988 SAK NR.

BRA = 244 KVM

ENEBOLIG FOR	BLOCK 84	ANITA HERNIK OG ERLING INGDAHL	
PLANER / SNITT		TANSTADBEKKEN 8, TILLER	
Block Watne Bolliger	TEGN.	VP	TEGNINGS NR. 47638
	UTSKR.	ØN	
	MÅL	1:100	PROSJ.NR. 8084
	DATO	01.03.88	

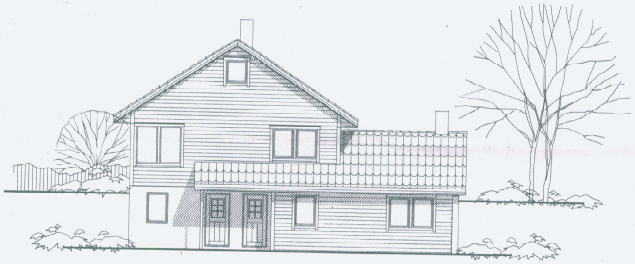
TEGNINGEN MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER OVERFØRES TIL UVEDKOMMENDE UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE FRA BLOCK WATNE A/S SOM EIENDOMSRETTEN TILHØRER

ENEBOLIG NR. 38

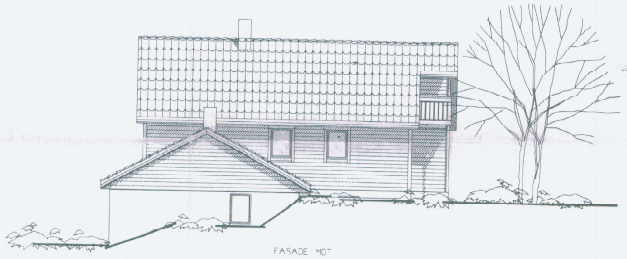
ARKITEKTTEGNET

1. ETG.	89,55 X 1,0 = 89,55 KVM
UETG.	58,69 X 0,5 = 29,32 KVM
2. ETG.	89,55 X 0,0 =
SUM	238 KVM BA = 119 KVM

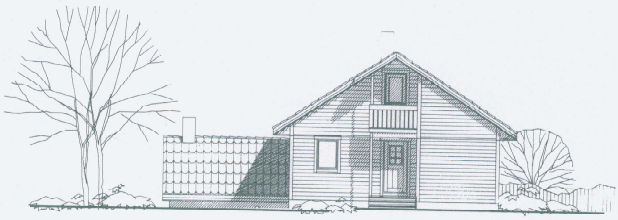
BA FOR LEILIGHET = 59 KVM



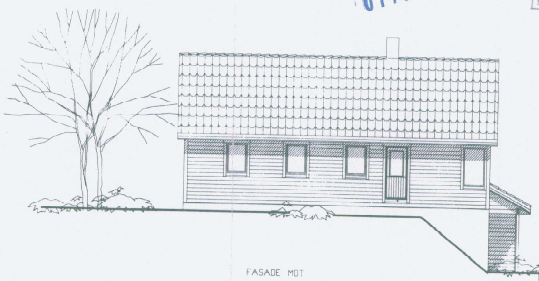
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

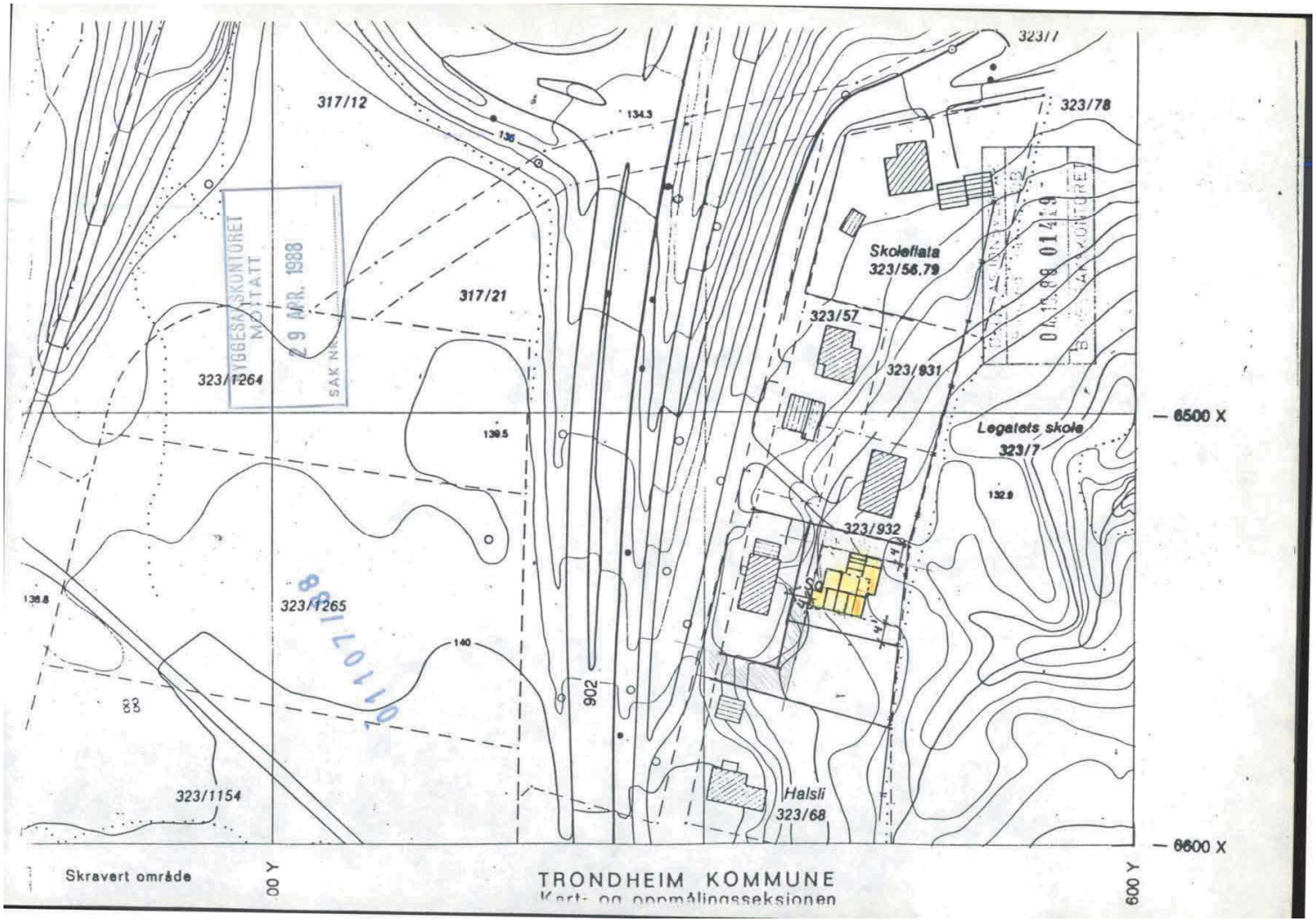
01107/88

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
29 APR. 1988
SAK NR.

04.12.88 01119
BYGGESAKSKONTORET

ENEBOLIG FOR	BLOCK B4	ANITA HERFIK OG ERLING INGDAHL	
FASADER		TØNSTADBRINKEN 8, TILLER	
Block Watne Bolliger	TEGN.	VØ	TEGNINGS NR
	GODK.	ØN	17637
	MÅL	1:100	PROSJEKT
	DATO	01.03.88	1004

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES UTEN TILLATELSE FRA BYGGESAKSKONTORET


317/12
323/78
Skolefjøs
323/56,79
317/21
323/57
323/931
323/1264
Legatets skole
323/7
323/932
323/1265
902
Halsli
323/68
323/1154
— 6500 X
— 6600 X
600 Y
Skravert område
TRONDHEIM KOMMUNE

Tonstadbrinken 8B

Nabolaget Lunderhaugen/Sjetnemarka søndre - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Rostengrenda Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.3 km
Selsbakk Linje R60	4 min 2.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 10.3 km
Trondheim Værnes	32 min

Skoler

Tonstad skole (1-10 kl.) 493 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Sjetne skole (1-10 kl.) 477 elever, 28 klasser	11 min 1 km
Rosten skole (1-10 kl.) 414 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Okstad skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	4 min 2.4 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	4 min 0.3 km
Kristen videregående skole - Trønd... 480 elever	14 min 1.1 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

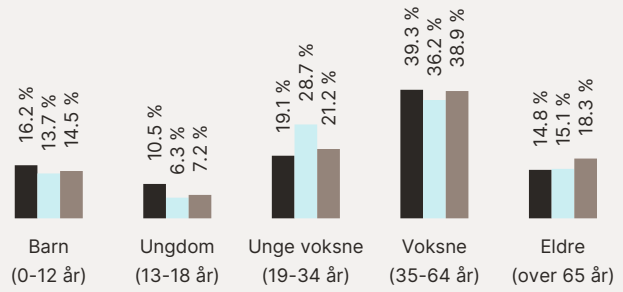
Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lunderhaugen/Sjetnemarka...	1 274	532
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brinken barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Tonstad barnehage (1-5 år) 59 barn	11 min 0.9 km
Sjetne barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Coop Prix Sjetnemarka PostNord	10 min 0.9 km
Coop Obs City Syd	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 94/100

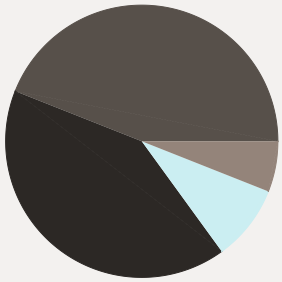
Trafikk
Lite trafikk 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

Sjetnemarka øvre balløkke Ballspill	6 min 0.4 km
Tonstad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 0.5 km
Mudo Heimdal	11 min
Impulse Treningssenter Trekanten	14 min

Boligmasse

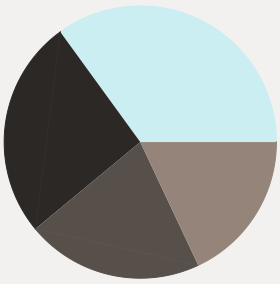


- 41% enebolig
- 9% rekkehus
- 6% blokk
- 44% annet

Varer/Tjenester

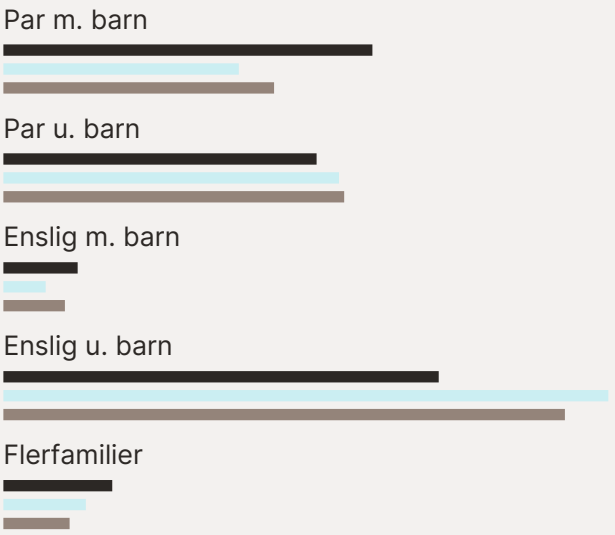
City Syd	10 min
Apotek 1 City Syd	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 21% 16-18 år

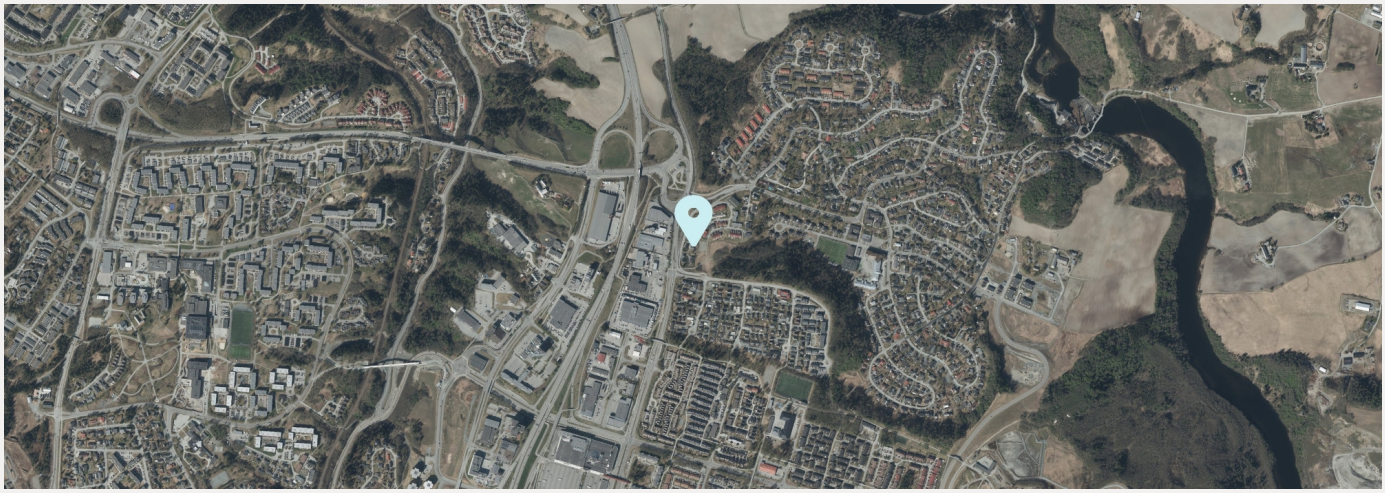
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025