Stubbanvegen 26C 7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1963
BRA: 148 m^2
BRA-i: 148 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	12	13	1	0

Jarle Kjellås
Takst-Forum Trøndelag AS
jarle@tft.no
+4740004456
Stubbanvegen 26C
7037 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30799

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.
Taket har en taktekking og takvinkel hvor det medfører krav til snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Ingen vesentlig skader eller skjevheter registreres.
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
TG 2 er satt pga manglende rekkverk

Anbefalte tiltak

Rekkverk anbefales montert.

Balkong, terrasse, platting: Veranda

Oppsummering

Ingen vesentlige skader registreres, men det anmerkes at rekkverkshøyde på 90cm er lavere enn dagens krav til min. 100cm.
TG 2 er satt pga rekkverkshøyde

Anbefalte tiltak

For å tilfredsstille krav til rekkverkshøyde må denne økes til 100cm.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille er av eldre dato slik at noe skjevheter må påregnes.
Det ble på enkelte rom målt helningsavvik på mellom 10-20mm.
TG 2 er satt pga lokale avvik mellom 10-20mm.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Deler av pipe er innkledd på bod / skap som ligger ved kjøkken hvor det er anmerkning fra feiervesen (TG 3). Det anmerkes også at kjøkkeninnredning er etablert mot pipe, men det opplyses at det ikke foreligger anmerkninger pga dette.
For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.
Skorstein over tak er ikke kontrollerbart pga heldekkende beslag
TG 2 er satt pga alder på pipe

Anbefalte tiltak

Det må utføres tiltak i forbindelse med innkledning av pipe på bod / skap ved kjøkken.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet er fra opprinnelig byggeår.
Kjøkkeninnredningen fremstår som godt vedlikeholdt og i funksjonell stand, alder tatt i betraktning.
Utover selve kjøkkeninnredningen så anmerkes det større skader i parkettgulv der det er satt av plass til komfyr (TG 3). Ingen fuktavvik ble påvist, men utskifting må påregnes.
TG 2 er satt pga alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskifting av skadet parkett må påregnes.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest, men pga alder må avtrekksvifte påregnes utskiftet i tiden som kommer.
TG 2 pga alder.

Trapp

Oppsummering

Det ble ikke registrert tegn til skader i trappene på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at lysåpninger i trappetrinn og rekkverk overstiger dagens krav på maks 10 cm. Videre er det ikke etablert håndløpere i trapper.
Selv om disse kravene ikke var gjeldende på oppføringstidspunktet av boligen, så bør utbedringer løpende vurderes, spesielt med tanke på barns sikkerhet.
TG 2 er satt pga avvik mot dagens forskriftskrav

Avløpsrør

Oppsummering

Eldre deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG 2 er satt pga eldre avløpsrør har nådd halvparten av forventet brukstid.

Vannledninger

Oppsummering

Synlige vannrør av kobber og plast (rør i rør). Nye vannrør i forbindelse med nytt bad og toalettrom i 2024.
Fordelerskap plassert på bad.
Vannledninger fram til radiatorer er i hovedsak av eldre dato og vil som følge av alder ha større risiko for at skader / lekkasjer skal oppstå.
TG 2 er satt pga alder på eldre deler

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
TG 2 er satt pga alder / manglende dokumentasjon på eldre deler av anlegget

Anbefalte tiltak

Pga manglende samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på eldre deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme

Oppsummering

Ingen tegn til lekkasjer i tilknytning til radiatorer, men det anmerkes fuktskader i parkett ved de fleste radiatorer. Ingen fuktavvik ble påvist og dette skyldes sannsynlig lekkasjer fra før radiatorer ble skiftet.
TG 2 pga fuktskader i parkett.

Anbefalte tiltak

Utskifting av skadet parkett i forbindelse med flere radiatorer må påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fremstår i god stand.
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
TG 2 pga manglende sluk / lekkasjesikring

Anbefalte tiltak

For økt vannsikkerhet anbefales det montert waterguard / lekkasjesikring.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall mot midt i rommet / sluk under badekar.
Gulv under dusjkabinett har fall fra sluk.
Pga store gulvflis og fallforhold så er det stedvis en del kanting mellom gulvflis.

Anbefalte tiltak overflater

Pga fallforhold må badet fortsatt benyttes med dusjkabinett.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.6.2025

Rapportdato
11.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Odd Olav Berg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jarle Kjellås**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Adresse: **Arnebyvegen 2, 7071 TRONDHEIM**

Telefon: **+4740004456**
Epost: **jarle@tft.no**

Informasjon om boligen

Adresse: **Stubbanvegen 26C, 7037 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	76	Bruksnr:	77	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1963**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Halvpart vertikaldelt tomannsbolig oppført med 4 halvplan over kjeller. Grunnmuren er oppført av betongstein.
Veggkonstruksjonen er oppført i en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak som er tekket med betongstein. Etasjeskillere av 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	148	148	0	0	46
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	**182**	**148**	**34**	**0**	**46**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjellerplan	27	27	0	0	0
Halvplan 1 og 2	59	59	0	0	11
Halvplan 3 og 4	62	62	0	0	35
Totalt m²	**148**	**148**	**0**	**0**	**46**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjellerplan	27	0	27		2 boder, teknisk rom og gang / trapp
Halvplan 1 og 2	59	57	2	3 soverom, bad, wc, vindfang og gangareal m/trapp	Bod
Halvplan 3 og 4	62	62	0	Stue, kjøkken, soverom og gang / trapp	
Totalt m²	**148**	**119**	**29**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedplan	34	0	34	0	0
Totalt m²	**34**	**0**	**34**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelsen er ihht dagens bruk og det er ikke kontrollert hvorvidt de ulike rom er byggemeldt og godkjent.
Garasje på 34m² er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses fra selger om ny drenering i 2019.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-1**

Selv om det er lagt ny drenering i 2019 kan det forekomme fuktopptrekk fra grunnen gjennom støpt gulv / bankett pga manglende fuktsperre under gulvstøp da boligen ble bygd.
Det ble på befaringsdagen ikke påvist direkte svikt i drenering, men det ble indikert stedvis forhøyede fuktindikasjoner på støpt gulv og nedre del av grunnmur i kjeller.
I forbindelse med vinduer bad / lysgrav bakside er det synlig grunnmursplast og isopor som utvendig isolering av grunnmur.
Det anmerkes at isopor skal tildekkes med ubrennbart materiale og videre anbefales det montert topplist i forbindelse med grunnmursplast (TG 2).
For videre omtale se Rom under terreng.

6.2 Grunnmur og fundament

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

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det ble på synlige overflater innvendig i kjeller / plan 1 og utvendig over terrengnivå ikke registrert riss / sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er etablert en støttemur mellom bolig og garasje oppført i betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur	TG-2
Ingen vesentlig skader eller skjevheter registreres. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. TG 2 er satt pga manglende rekkverk	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk anbefales montert.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Både bad og toalettrom på plan 1 er fra 2024.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-1

Både kjellerplan og plan 1 har vegger som ligger mot terreng.
Vegger i kjeller mot terreng har fritt eksponert mur. Etter en visuell besiktigelse ble det stedvis registrert noe puss og malingsavflassing på vegger og stedvis på støpt gulv.
Med bruk av fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner på nedre deler av grunnmur og på støpt gulv. Årsak til avviket vurderes å skyldes en kombinasjon av restfukt fra før drenering ble skiftet og et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen. Et kapillært opptrekk fra grunnen er påregnelig da det på byggetidspunktet ikke var vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp. Videre vil belegg på gulv føre til magasinering av fukt.
Det ble også målt fuktverdier i nedre del av bodvegger som er over faregrensen for utvikling av skader, uten at det ble registrert skader.
Forholdene i kjeller vurderes ikke å være av større konstruksjonsmessig betydning såfremt murflatene får stå fritt eksponert og god ventilering ivaretas.

Plan 1 har i hovedsak utforede vegger mot grunnmur både på toalettrom, bad som er flislagt og hovedsak på soverom. En vegg på soverom har fritt eksponert mur.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.
Ved visuell kontroll / fuktsøk på overflater og ved hulltaking på soverom ble det ikke observert symptom på skader.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda

Type	Annet, Balkong

Veranda med utgang fra stue plan 4.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er montert nytt rekkverk og nye terrassebord i 2020.
Øvrig deler av konstruksjonen er av noe eldre dato.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Ingen vesentlige skader registreres, men det anmerkes at rekkverkshøyde på 90cm er lavere enn dagens krav til min. 100cm.
TG 2 er satt pga rekkverkshøyde

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å tilfredsstille krav til rekkverkshøyde må denne økes til 100cm.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse bakkeplan

Type	Terrasse, Platting

Det er terrasser anlagt på bakken på baksiden av boligen med utgang fra plan 3 samt i forbindelse med inngangsparti.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrasser ble bygd i 2020.

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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Ingen vesentlige skader eller skjevheter registreres.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduene har i hovedsak 2-lags isolerglass datert 2016-2020. Vinduer i kjellerplan fra byggeår.
Nyere terrassedører med 2-lags glass fra 2019.
Entredør er av ukjent årgang.
Eldre innvendige dører.

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

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

Nyere vinduer og terrassedører fremstår i god stand.
Kjellervindu fra byggeår har slitasje pga alder (TG 2).
Normal funksjon på vinduer og dører.

6.8 Yttervegger

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

Det opplyses fra selger om ny utvendig kledning med vindtetting i 2019.

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**

Utvendig kledning fremstår i god stand.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Takkonstruksjonen har to kaldloft som ligger over kjøkken og soverom plan 3 med atkomst fra stue ved peis og via luke i himling på soverom plan 3.

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

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

Det er ikke etablert lufting ved raft, men det opplyses at det ved legging av ny taktekking så ble det pålagt et diffusjonsåpent undertak.
Ingen tegn til skader eller fuktproblemer registreres ved kontroll på kaldloft.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Renner, nedløp og beslag er skiftet samtidig som utvendig taktekking i 2013.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp TG-1

Det ble ikke registrert tegn til skader eller sprekker på befaringsdagen. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for å sikre god avrenning.

6.11 Takkonstruksjon

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

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Det er ikke registrert symptom på svekkelser.

6.12 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak, Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Utvendig taktekking opplyses fra selger å være skiftet av snekker Stein Hugdal i 2013.

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

Oppsummering av taktekking TG-1

Ingen tegn til lekkasjer registreres ved innvendig kontroll på kaldloft og innv. himlinger.

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-3**

Det er ikke montert snøfangere.
Taket har en taktekking og takvinkel hvor det medfører krav til snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

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

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

Etasjeskille er av eldre dato slik at noe skjevheter må påregnes.
Det ble på enkelte rom målt helningsavvik på mellom 10-20mm.
TG 2 er satt pga lokale avvik mellom 10-20mm.

6.15 Ildsted/Skorstein

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

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

Deler av pipe er innkledd på bod / skap som ligger ved kjøkken hvor det er anmerkning fra feiervesen (TG 3). Det anmerkes også at kjøkkeninnredning er etablert mot pipe, men det opplyses at det ikke foreligger anmerkninger pga dette.
For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.
Skorstein over tak er ikke kontrollerbart pga heldekkende beslag
TG 2 er satt pga alder på pipe

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det må utføres tiltak i forbindelse med innkledning av pipe på bod / skap ved kjøkken.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkenet er fra opprinnelig byggeår.
Kjøkkeninnredningen fremstår som godt vedlikeholdt og i funksjonell stand, alder tatt i betraktning.
Utover selve kjøkkeninnredningen så anmerkes det større skader i parkettgulv der det er satt av plass til komfyr (TG 3). Ingen fuktavvik ble påvist, men utskifting må påregnes.
TG 2 er satt pga alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Utskifting av skadet parkett må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk av eldre dato.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest, men pga alder må avtrekksvifte påregnes utskiftet i tiden som kommer.
TG 2 pga alder.

6.17 Lovlighet

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

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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?	Ikke kontrollert

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

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	**TG-0**

Toalettrommet er fra 2024 med nye overflater og innredning.
Med bruk av fuktindikator ble det indikert noe avvik på gulv. Avviket kan skyldes et kapillært opptrekk fra grunnen. Ingen synlige tegn til skader eller løse fliser ble registrert på befaringsdagen.

6.19 Trapp

Beskrivelse

Tretrapper fra opprinnelig byggeår som er åpen mellom trinnene mellom plan 3 og 4. Utover dette er trapper lukket mellom trinnene.
Støpt trapp ned til kjellerplan.

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

Oppsummering av trapp	TG-2

Det ble ikke registrert tegn til skader i trappene på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at lysåpninger i trappetrinn og rekkverk overstiger dagens krav på maks 10 cm. Videre er det ikke etablert håndløpere i trapper.
Selv om disse kravene ikke var gjeldende på oppføringstidspunktet av boligen, så bør utbedringer løpende vurderes, spesielt med tanke på barns sikkerhet.
TG 2 er satt pga avvik mot dagens forskriftskrav

6.20 Avløpsrør

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

Nye avløpsrør / sluk i forbindelse med nytt bad og toalettrom i 2024.
Avløp fra kjøkken sannsynlig i støpjern fra byggeår.

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

Eldre deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG 2 er satt pga eldre avløpsrør har nådd halvparten av forventet brukstid.

6.21 Vannledninger

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

Nye vannrør (rør i rør) i forbindelse med nytt bad og toalettrom i 2024.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Synlige vannrør av kobber og plast (rør i rør). Nye vannrør i forbindelse med nytt bad og toalettrom i 2024.
Fordelerskap plassert på bad.
Vannledninger fram til radiatorer er i hovedsak av eldre dato og vil som følge av alder ha større risiko for at skader / lekkasjer skal oppstå.
TG 2 er satt pga alder på eldre deler

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Nytt elektrisk anlegg i forbindelse med nytt bad og toalettrom i 2024. Det er en QR-kode i sikringsskap med dokumentasjon i forbindelse med dette.
Videre opplyses det om ombygging sikringsskap / nye sikringer, nytt inntak og installasjon varmepumpe / varmekolbe etc. i 2018. Det er fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med dette.
Utover dette er det ukjent / eldre alder på øvrige el-installasjoner.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
TG 2 er satt pga alder / manglende dokumentasjon på eldre deler av anlegget

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på eldre deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.23 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er radiatorer plassert på de ulike oppholdsrom tilknyttet en luft/vann varmepumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det opplyses om nye radiatorer / koblinger / termostater montert av Trondheim VVS i 2024.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Ja

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

Ingen tegn til lekkasjer i tilknytning til radiatorer, men det anmerkes fuktskader i parkett ved de fleste radiatorer. Ingen fuktavvik ble påvist og dette skyldes sannsynlig lekkasjer fra før radiatorer ble skiftet.
TG 2 pga fuktskader i parkett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av skadet parkett i forbindelse med flere radiatorer må påregnes.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er montert en luft/vann varmepumpe i teknisk rom kjeller som forsyner boligen (tappevann / radiatorer) med varmt vann.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Luft / vann varmepumpe montert i 2018.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-1**

Det opplyses om normal funksjon og ingen lekkasjer ble observert i tilknytning til anlegget

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018

Størrelse

170 / 120 liter

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 fremstår i god stand.
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
TG 2 pga manglende sluk / lekkasjesikring

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For økt vannsikkerhet anbefales det montert waterguard / lekkasjesikring.

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen på kjøkken og fra bad og toalettrom.
Øvrige rom har naturlig avtrekk via veggventiler / spalter i enkelte vinduer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Nyere mekanisk (fuktstyrt) avtrekk på bad og toalettrom.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.

6.27 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagte gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet opplyses å være renovert i 2024.

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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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-2**

Gulvet har fall mot midt i rommet / sluk under badekar.
Gulv under dusjkabinett har fall fra sluk.
Pga store gulvflis og fallforhold så er det stedvis en del kanting mellom gulvflis.

Anbefalte tiltak overflater
Pga fallforhold må badet fortsatt benyttes med dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er to plastsluk i rommet der det er et under badekar og et under dusjkabinett.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**
Synlig slukmansjett / klemring i forbindelse med begge sluk.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**
Sanitærutstyr fremstår i god stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug ved avtrekksvifte.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det opplyses fra selger at membran og flisarbeider er utført som egeninnsats.
Rørleggerarbeid og elektrisk arbeid er utført av fagfolk.

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Dobbelgarasje er opprinnelig oppført i 2008 men ble flyttet til nåværende plassering i 2019.
Støpt gulv med ringmur i betongstein fra 2019, utover dette er garasje fra 2008.
Over ringmur er garasjen oppført i en trekonstruksjon med utvendig stående/liggende trekledning.
Taket har saltaksform tekket med betongstein.

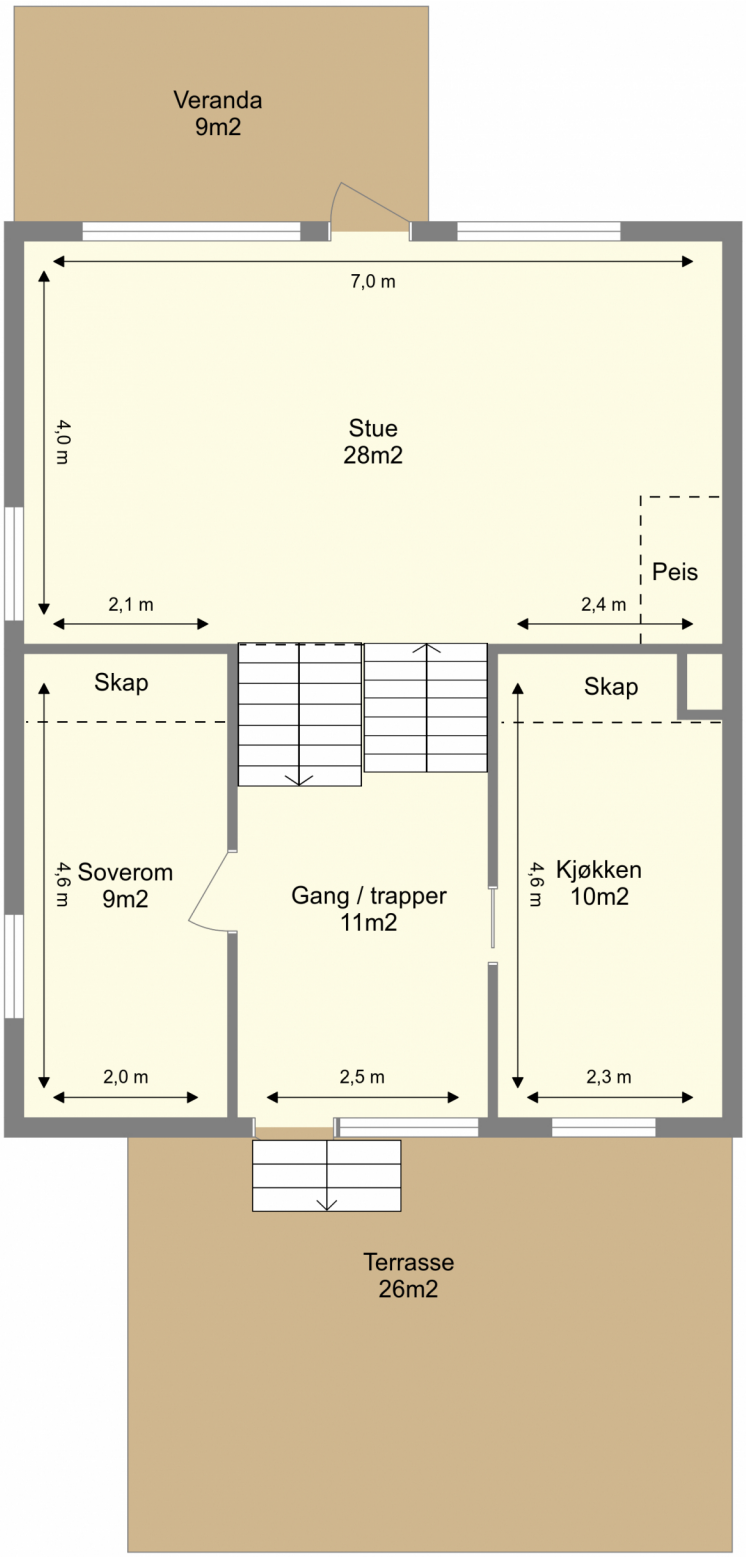
Kontrollen ble begrenset pga lagrede gjenstander, men det anmerkes saltutslag på deler av ringmur samt riss / sprekk i støpt gulv fra garasjeport og innover garasje.
Utvendig mangler det topplist / klemlist i tilknytning til grunnmursplast. Videre er det synlig isopor over terrengnivå hvor det er mangler tildekking med ubrennbart materiale.
Gjøres også oppmerksom på at det ikke er montert snøfangere på tak, noe som er et krav i forhold til type taktekking / takvinkel.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Stubbanvegen 26C

Halvplan 3 og 4

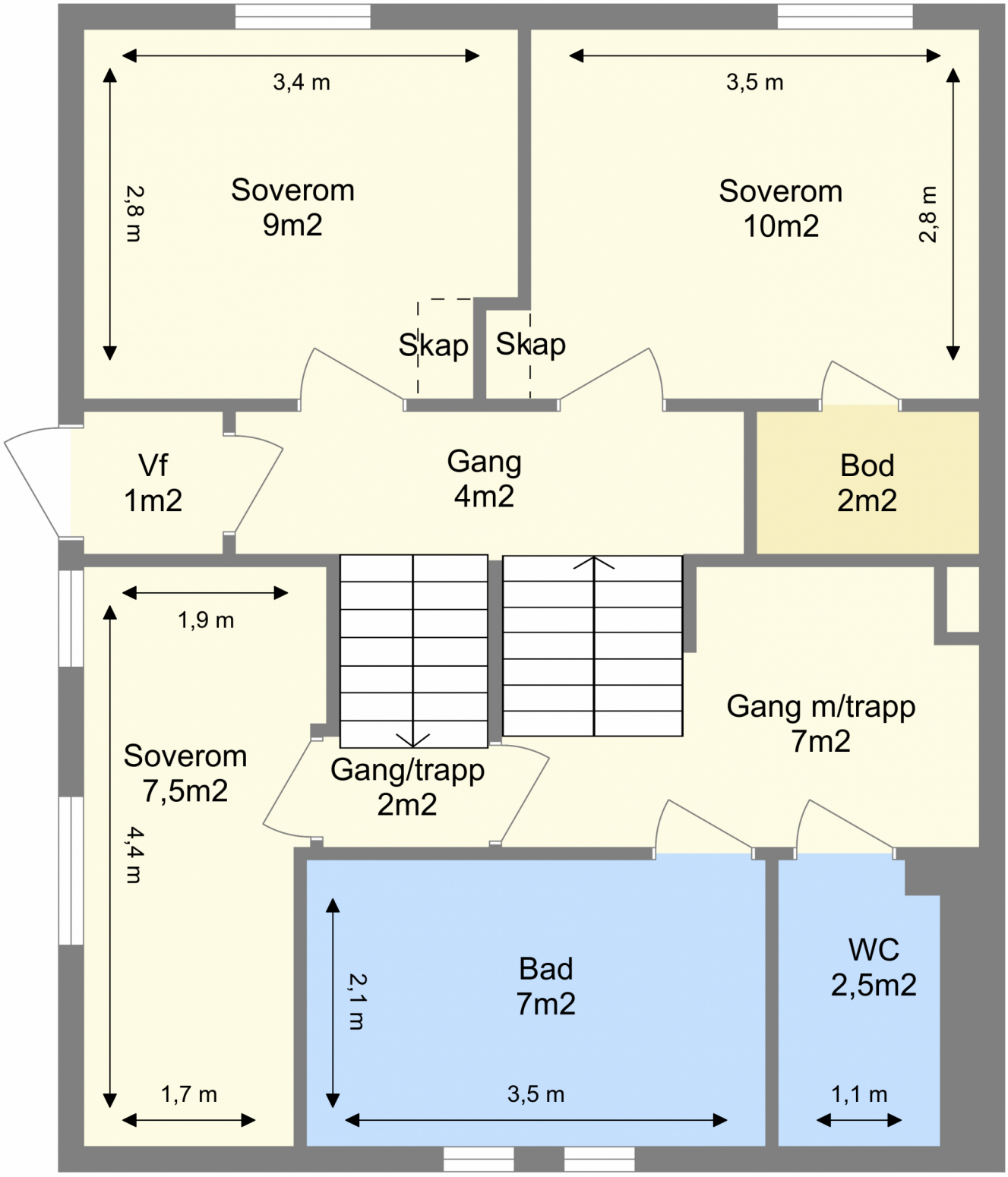


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

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

Stubbanvegen 26C

Halvplan 1 og 2

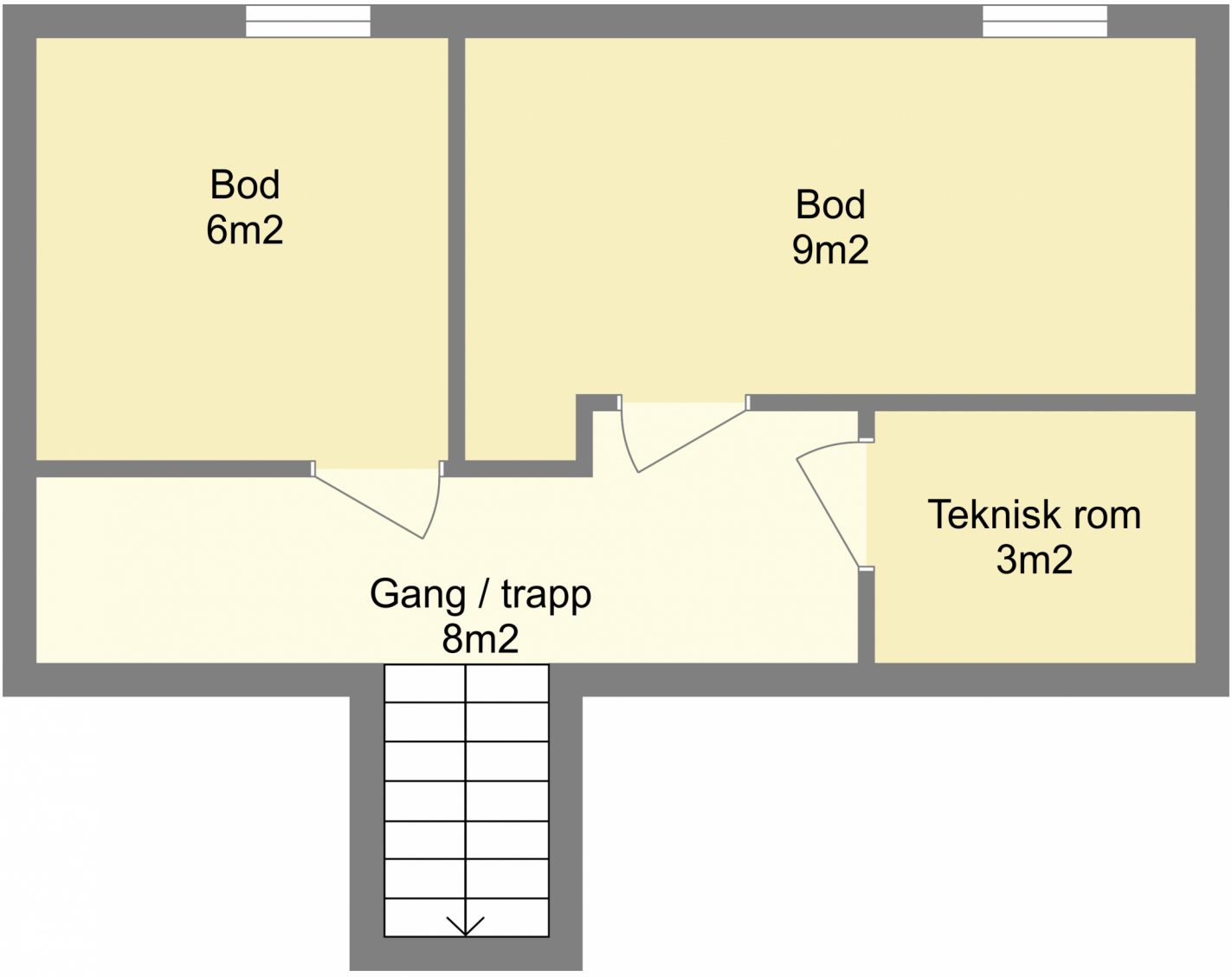


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

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

Stubbanvegen 26C

Kjellerplan



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.
7250077

Selger 1 navn
Odd Olav Berg

Gateadresse
Stubbanvegen 26C

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7037

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 31954284

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250077

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Renovering av baderom og toalettrom. Rørarbeid/rør-i-rør av Myran Rørleggerservice, elektrisk av Trondheim EL. Elektrisk trukket og koblet selv, påsatt strøm/koblet av Trondheim EL.
Arbeid utført av	Myran Rørleggerservice og Trondheim EL.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2 nye sluk på baderom, inkl avløp ned til stamme. Nytt rør-i-rør opplegg både bad og toalettrom. Lagt rør-i-rør opp til kjøkken. Membranplater benyttet samt fiberremser, smøremembran og mansjetter. Billedmateriale kan fremvises.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Myran Rør gjorde arbeidet med baderom/wc-rom. Trondheim Rørservice har skiftet radiatorer.
Arbeid utført av	Myran Rørleggerservice og Trondheim Rørservice

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innkledd pipe matbod.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	For 4-5 år siden. Ble behandlet, ikke sett siden.

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	Bravida skiftet inntak og sikringsskap. AC Senteret skiftet ut sentralfyr til luft/vann varmepumpe.
Arbeid utført av	Bravida og AC Senteret

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	Tensio var på kontroll av jordingsanlegget.

Document reference: 7250077

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ligger trekkrør til garasjen fra sikringsskapet.

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 faglært

Beskrivelse: Hugdal skiftet tak, undertak, lokale utbedringer, beslag, pipehatter i 2013. PR Snekkeren skiftet kledning, vindtetting, vinduer, beslag i 2019.

Arbeid utført av: Snekker Stein Hugdal og PR Snekkeren

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendret til soverom ved bad.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Søkt trondheim kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Parkeringsavtale med nabo i tomannsboligen.

Document reference: 7250077

Tilleggskommentar

Boligen har vært utleid siden 2017.

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: 7250077

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

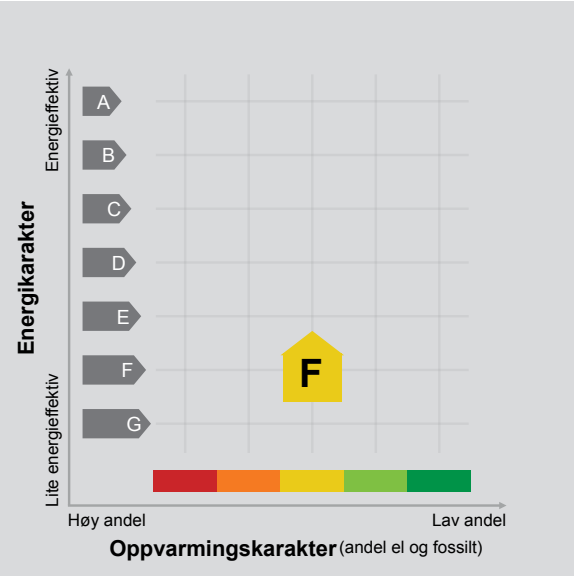
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Olav Berg	5f1f4b4e5941813249301e4 12cc88daf77cc9ddb	10.06.2025 09:52:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250077

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stubbanvegen 26C
Postnummer	7037
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182376957
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133447
Dato	11.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Montering tetningslister**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	148
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 27: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 28: 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.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 76	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stubbanvegen 26C 7037 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Veg
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

Odd Olav Berg

7037 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Marianne Laanke Losen	BYGG-17/82300 oppgis ved alle henvendelser		09.05.2017

Stubbanvegen 26, ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 76 / 77 / 0 / 0
Tiltakshaver: Odd Olav Berg

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
17. OKT. 1961

J.-nr. .....

Jour. 1815/61.

Byggeanmeldelse

Sak nr. 6200.6
Behandlet 22. JAN. 1962
STRINDA BYGNINGSRÅD

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningsloven § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret datert og undertegnet.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på g.nr. 76, **b.nr.** 1
Stubban vei~~gate~~en **nr.** 26 **aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).**

vertikalt delt tomannsbolig

Strinda, den 13.10. **19** 61

Byggherre: Sigbjørn Gjønnes Stubbegrend 22.
Adresse: Knut Johnsen Klettv. 54

Anmelder: LIEN og RISAN Arkitekter M.N.A.L.
Adresse: Dronningens gt. 7 - Trondheim Tlf. 20.958

Ansvarshavende: anmeldes senere

Adresse: .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 2600 **m²**

Eldre bebyggelses areal 0 **m²**

Nye bygningers areal 129 **m²**

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

sit.kart, 335/04B, 11,12,13,14.

§ 132, passus 1 .c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering.
(Se dept, forskrifter kapt. XXII).

leire

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
tilknyttes ledningsnett som skal legges i Stubbanvegen.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Se sit.plan.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekking av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
se sit.plan.

§ 80 og 113. **Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:**
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus — Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II—X).
A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold).
20 cm E-betong + 7 cm treullplater (10 cm i bad)

B.) Etasjene: 2"x4" bindingsverk med 10 cm steinullplater, utv. 2 lag forh. papp og 7/8" tömmermannspanel, innv. 1 lag diffu.papp og 3/4" panel.

§ 81. **Isolasjon:** mineralull

§ 87. **Taktekking:** Krumstein.
(Se dept. forskrifter kapt. XII).

§ 89—92. **Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:** fri bredde 1,o og 1,45 m. Opptr. 20 cm, inntrinn 22 cm.

§ 99—103. **Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:** ved/koksovn
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).
Ventilasjon se tegn.

§ 104—107. **Etasjehøyder, rummenes gulvflate og lysareal:** Se tegn.

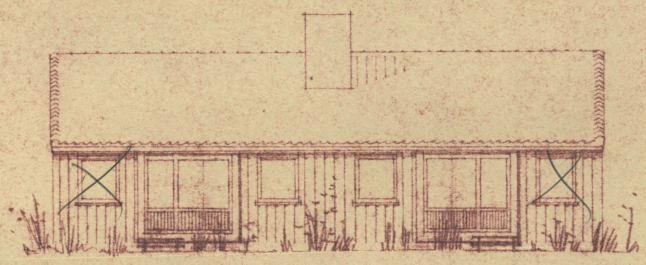
§ 108. **Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:**
Vaskerom i forb. m/kjökken, med blötekum, vaskemaskin og törkeskap. Klær i kotter, brensel og mat i kjeller

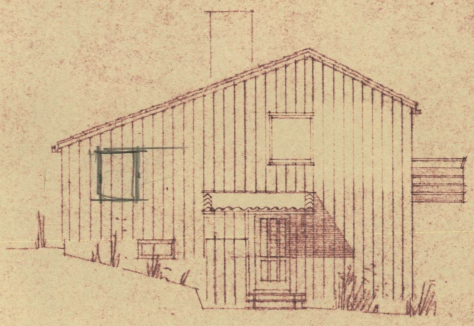
§ 109. **Klosetter:** 1 til hver leilighet.

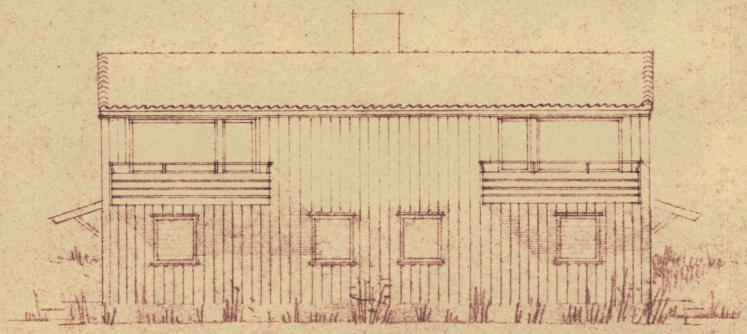
§ 148. **Innhegning:**

Ytterlige opplysninger:

Gjeldende servitutter:







Behandlet
22 JAN 1961
STRINDA BYGNINGSTJENESTEKONTOR
12 JAN 1961
Saksnr. 1815/61
MOTTATT 23-3-1960 KOJO

TYPEHUS C: BK2.

FASADER

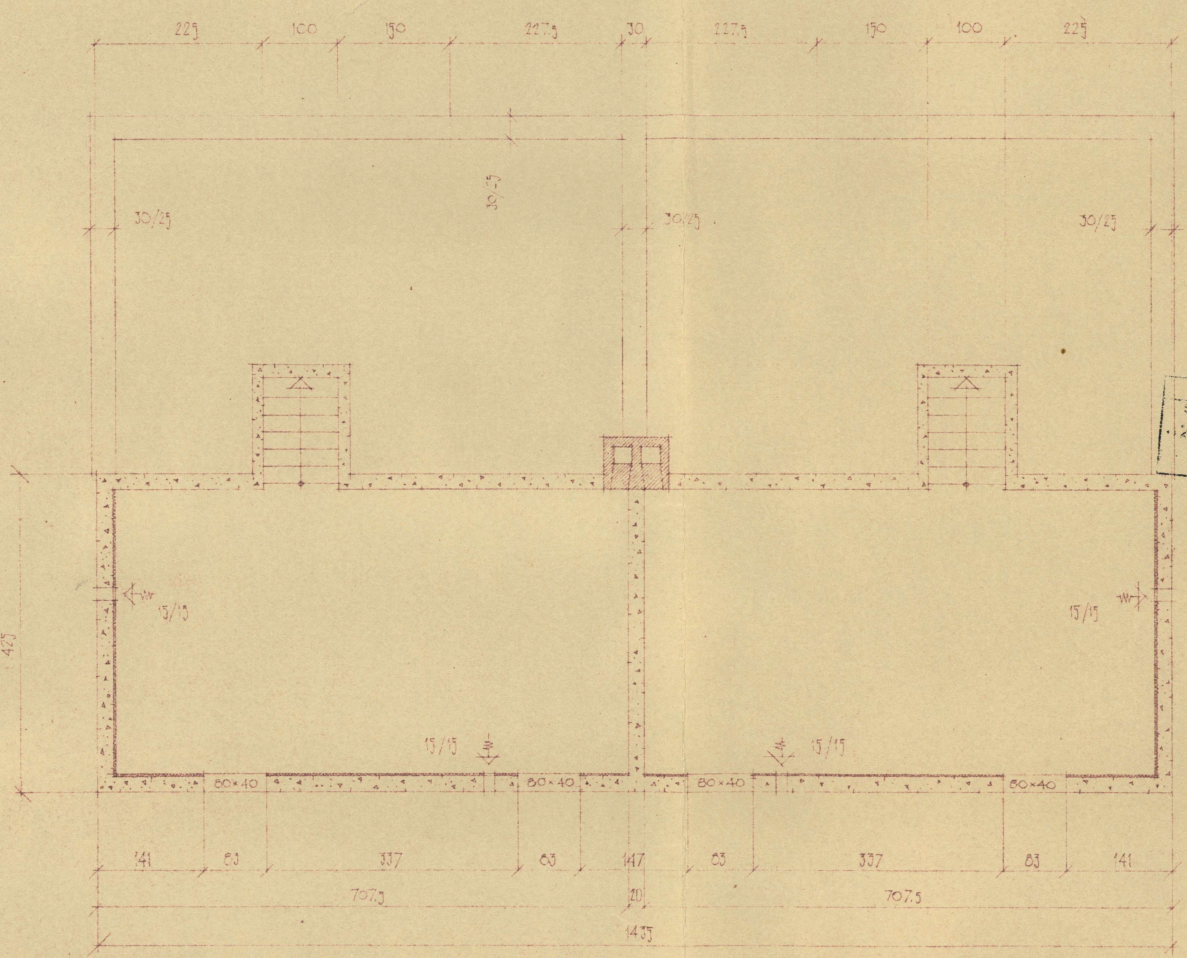
MÅL: 1:100

DATO: 17.11.59

TEGN.AV: RISAN

LIEN og RISAN
Arkitekter M.N.A.L.
Dronningens gt. 7 - Trondheim
Tlf. 20958

335-04B



Sak nr. 2010 6
Behandlet 22 JAN 1962
STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
17 OKT 1961
Løn. 1815/61

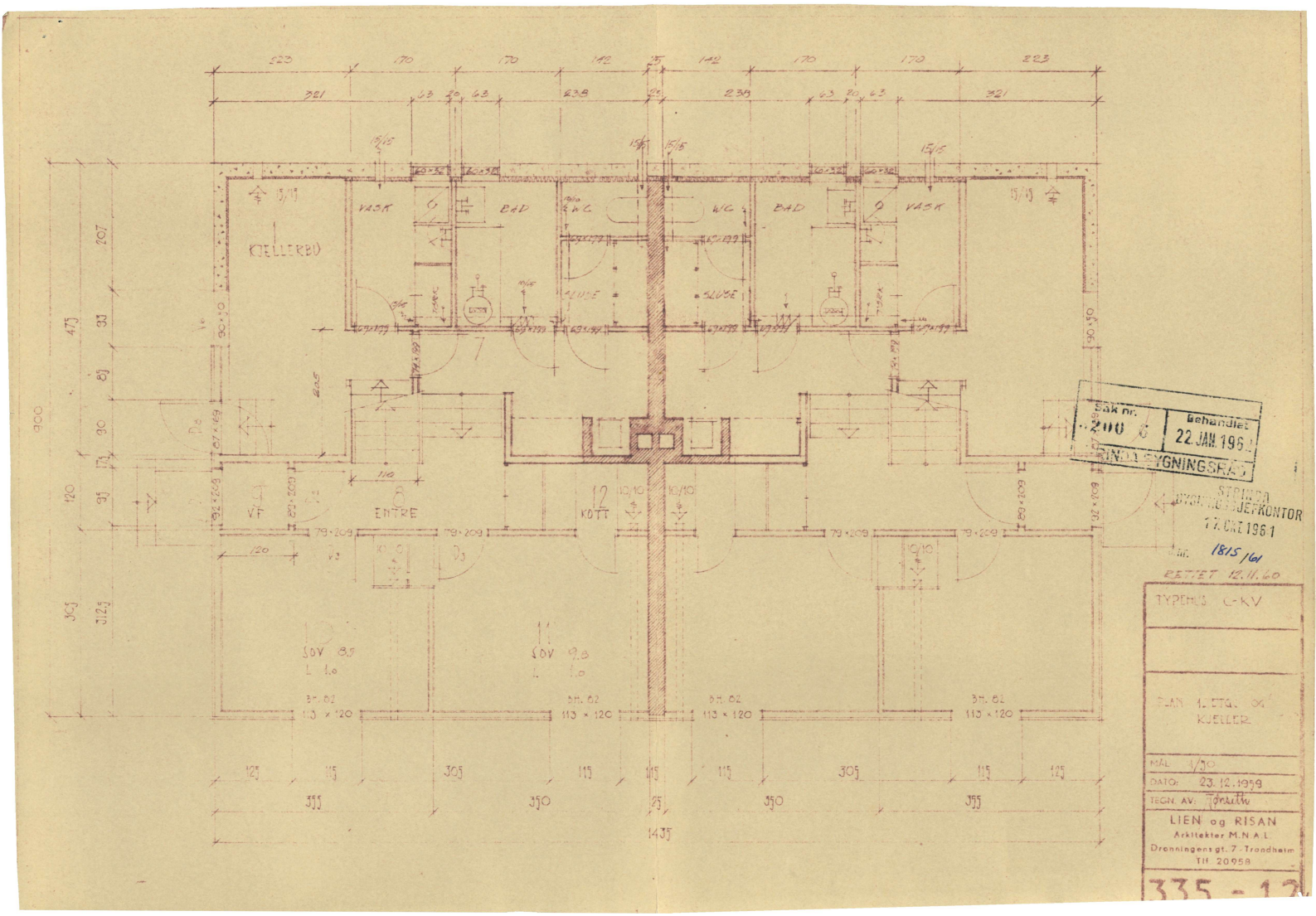
TYPEHUS C-K-V

PLAN UNDERKJELLER

MÅL: 1/50
DATO: 23.12.1959
TEGN. AV: Jørgen

LIEN og RISAN
Arkitekter M.N.A.L
Dronningens gt. 7 - Trondheim
Tlf. 20958

335 - 11



Sak nr. 200 6
Behandlet 22. JAN. 1961
BYGNINGSRÅ
STRINDA
BYGNINGSTEKNISK KONTOR
17. OKT. 1961
Dnr. 1815/161

RETTET 12.11.60

TYPEHUS C-KV

PLAN 1. ETG. OG KJELLER

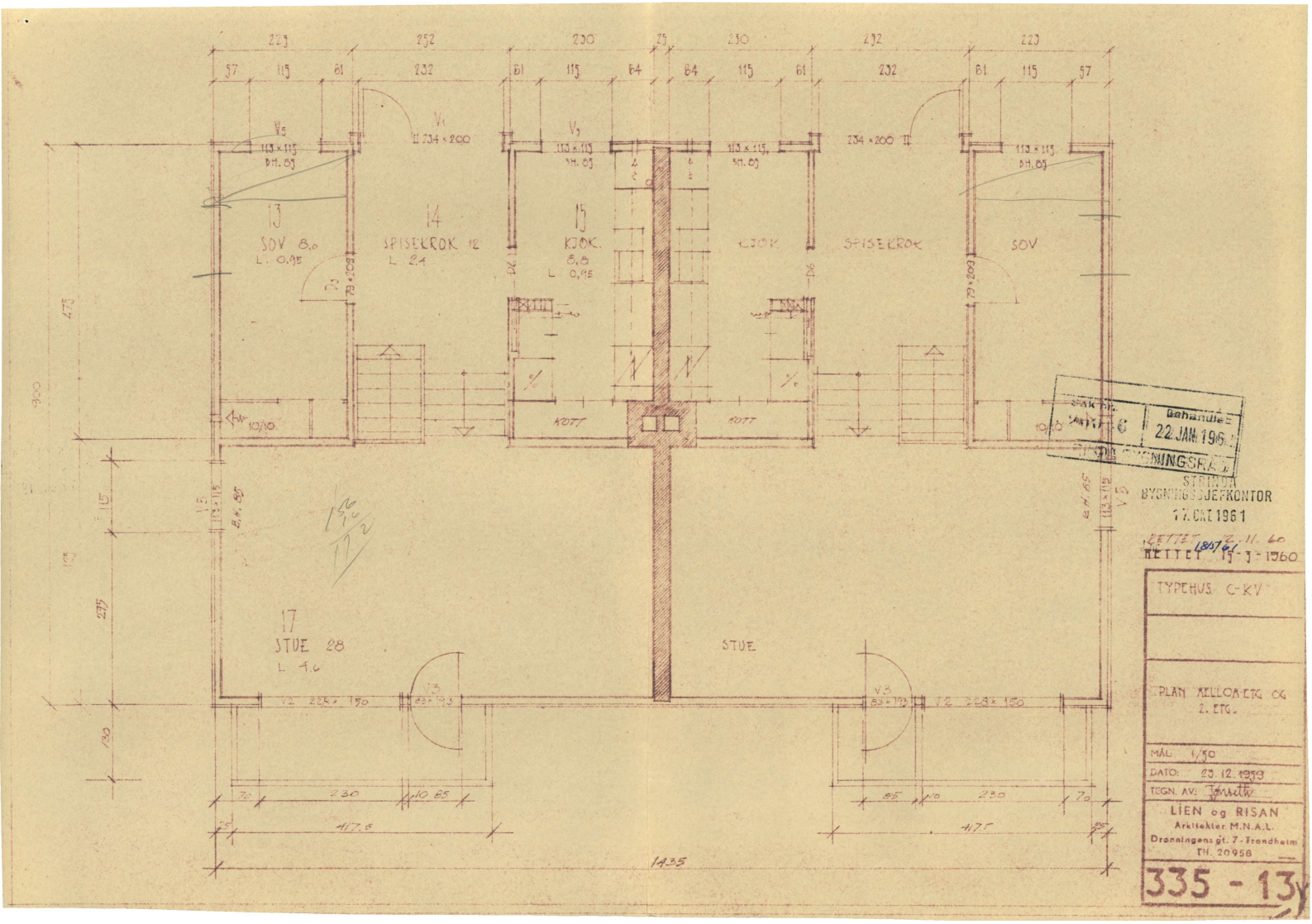
MÅL 1/50

DATO: 23.12.1959

TEGN. AV: Jørstad

LIEN og RISAN
Arkitekter M.N.A.L.
Dronningens gt. 7 - Trondheim
Tlf. 20958

335 - 12



Behandlet
22 JAN 1960
BYGNINGSRÅDET
STJØRDAL
BYGNINGSSJEFKONTOR
17. OKT 1961

RETTET 12. 11. 60
RETTET 13-1-1960

TYPEHUS C-KV

PLAN KJELLER ETG OG 2. ETG.

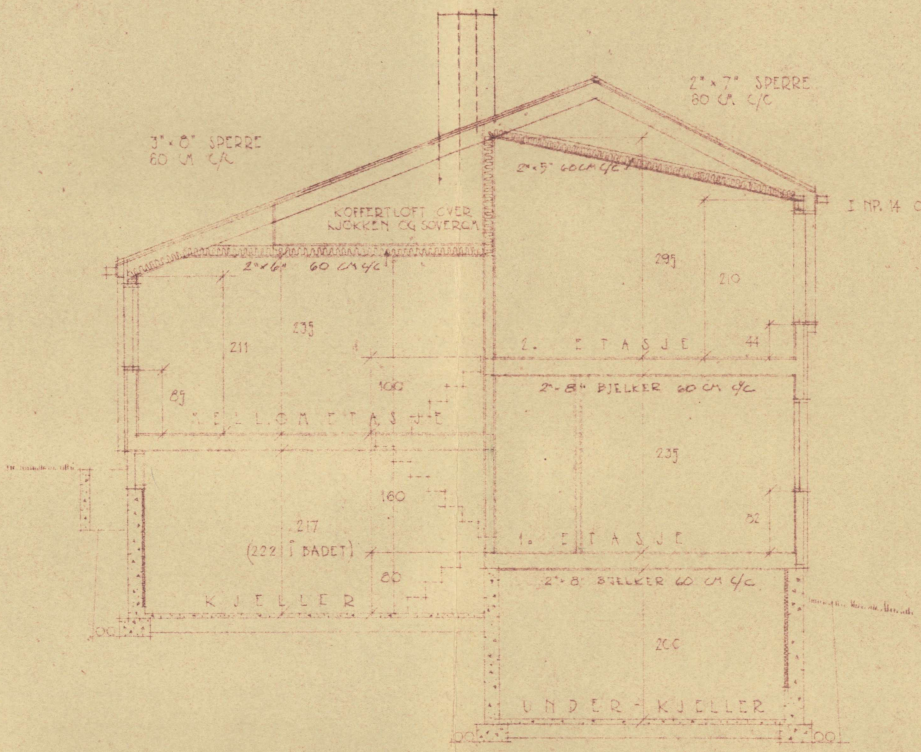
MÅL: 1/50

DATO: 23.12.1959

TEGN. AV: Jørgen

LIEN og RISAN
Arkitekter M.N.A.L.
Dronningens gt. 7 - Trondheim
TH. 20958

335 - 13



Behandlet
22 JAN 1961
STRINDA BYGNINGSRÅD
STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
17. OKT 1961
J.nr. 1815/61
RETTET 14.11.60

TYPEHUS C-KV

SNITT

MÅL: 1/50
DATO: 23.12.1959
TEGN. AV: Tønseth

LIEN og RISAN
Arkitekter M.N.A.L.
Dronningens gt. 7 - Trondheim
Tlf. 20958

335 - 14

Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

Dette skjemaet skal brukes for å melde fra til kommunen om at du har bygget en bygning eller et tilbygg som er unntatt søknadsplikt.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Kryss av for hva som skal meldes inn:

☐ Tilbygg inntil 15 m²

☐ Bygning inntil 50 m²

Underkategori (ett kryss):

☒ Garasje eller eller uthus til bolig

☐ Garasje eller uthus til fritidsbolig

☐ Fiskeri- eller landbruksbygning

Annen type bygning, beskriv: Ref. BYGG-17/83588

Informasjon om eiendommen:

Eier: Odd Olav Berg

Adresse: Stubbanvegen 26C

Gårdsnummer (du kan finne gårdsnummer ved å søke opp adresse på www.seeiendom.no): 76

Bruksnummer (du kan finne bruksnummer ved å søke opp adresse på www.seeiendom.no): 77

Festenummer (gjelder kun hvis festetomt): —

Seksjonsnummer (gjelder kun hvis sameie): —

Informasjon om bygningen eller tilbygget:

Bruksareal (BRA): Innvending areal (areal innenfor ytterveggene)	36 m²	Dato for ferdigstillelse: (dag.mnd.år)	22.02.2019

Legg ved et kart hvor tilbygget eller bygningen er tegnet inn:

Slik gjør du:

Bruk et kartutsnitt over eiendommen for å tegne inn hvor bygningen eller tilbygget er plassert.

Kartet kan for eksempel være:

– et situasjonskart fra kommunen
– et kart fra kommunens nettside
– et kartutsnitt fra www.seeiendom.no

- Se side 2.
- T1/bah ref. disp. BYGG 17/83588.

Vi anbefaler at du:

– tegner inn et omriss av bygningen eller tilbygget
– oppgir hvor mange meter det er fra bygningen/tilbygget til nabogrensa.

Kartet som viser plasseringen sendes til kommunen sammen med dette meldingsskjemaet.



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Terrasse
- Takflate ny bebyggelse
- Takflate eksisterende bebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Veg
- Parkering
- Gangareal

GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur
- Uteoppholdsareal - UA

LINJESYMBOLER
- Byggegrense
- 2.4 Målsetting
- Eiendomsgrense
- Bygning som forutsettes fjernet
- Støttemur
- Støyskjerm

BYA fradelt tomtestr. 1197,3m²

BYA pr bolig 108m²

FORELØPIG

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Kapasitetsplan

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS, avd. Trondheim

Byggeplass FORELØPIG
STUBBANVEGEN 26A, 7037 TRONDHEIM

Gnr: 76
Bnr: 122 del av

MÅL 1 : 500(A3)
Dato 10.10.18 Sign.inst
Pnr.: 14102033
Tegnings Nr. 909

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MIN 1252/17

Odd Olav Berg
Stubbanveien 26 A

N-7036 TRONDHEIM

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saksbehandler	Saksnummer	Dato
Marianne Laanke Losen	17/7945 oppgis ved alle henvendelser	24.04.2017

Stubbanvegen 26, godkjenning - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Gnr./Bnr.: **76/77**
Søker: **Odd Olav Berg**

Søknaden gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det skal etableres et soverom og en kjellerstue i kjeller og settes inn større vinduer.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
byggesaksbehandler

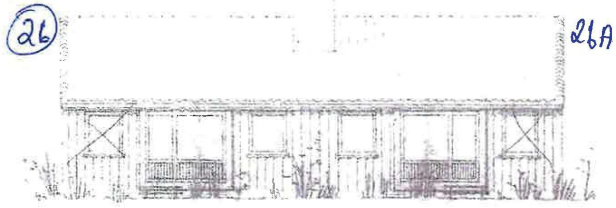
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

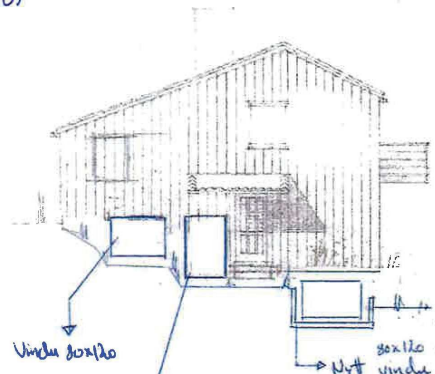
Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

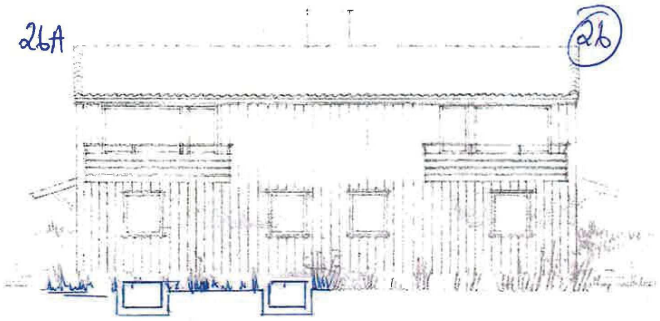
Tegning viser lignende tiltak utført i Skulebrann. 26A (vegg i vegg). Søknad gjelder nr. (26)

~~Eks~~

9/13







Eks. stående dør erstattes med nytt vindu 90x120H Åpningsvindu for lufting.

Gehandl. 22 JUL 19

BYGNINGSINSPEKTØR

TYPEHUS C: B.F.

Ny

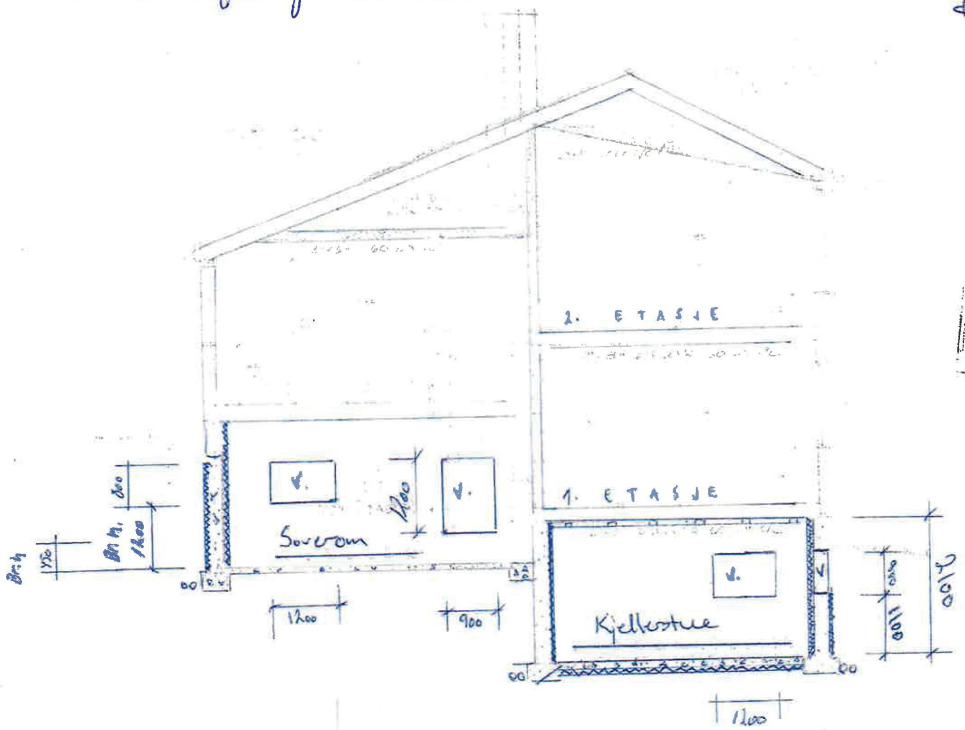
FASADER

LIEN og RISAN

335-6

Tegning viser hjemmle tiltak utført på 26A,
tilsvarende tiltak ønskes nå utført på nr. 26.

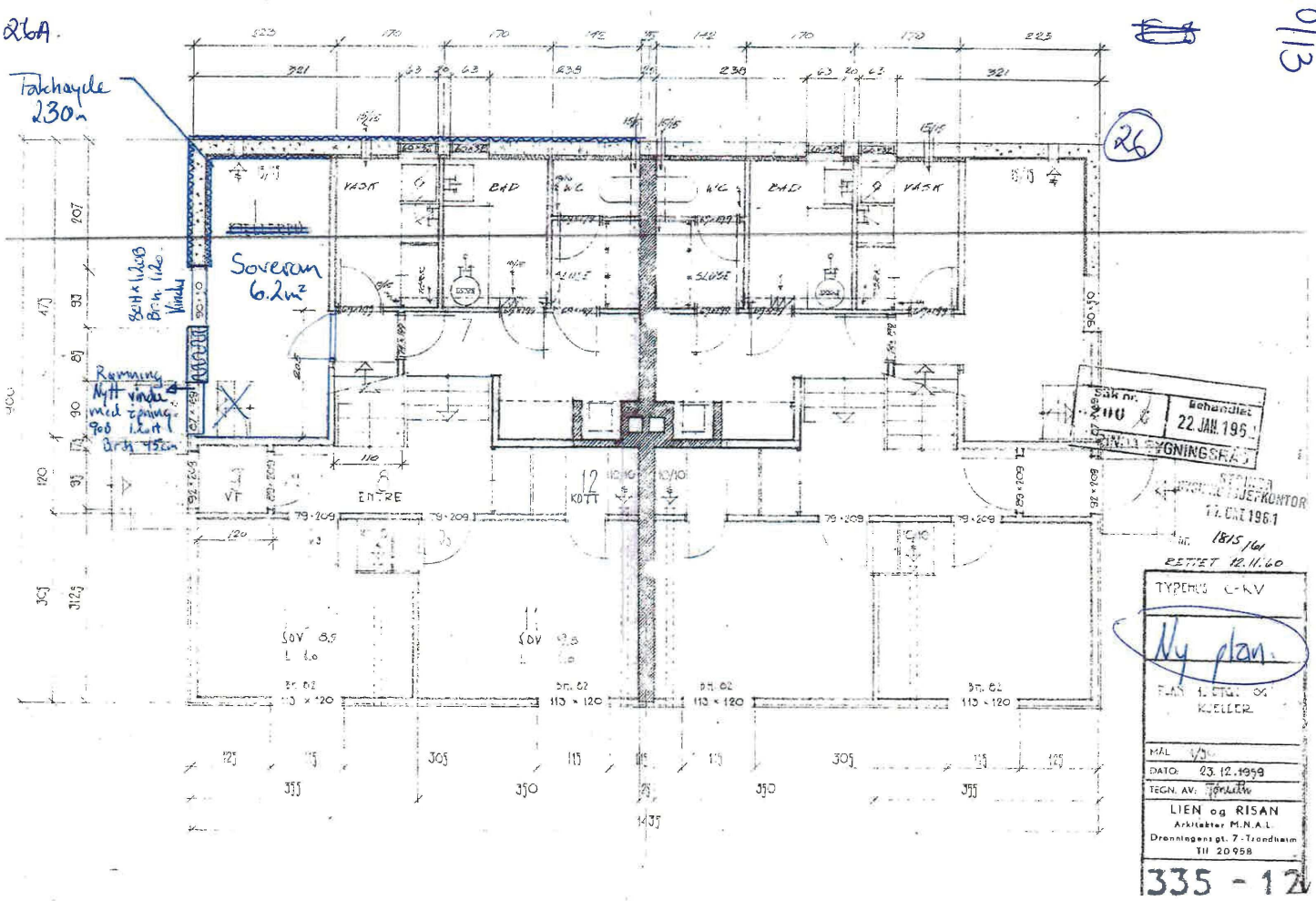
13/13

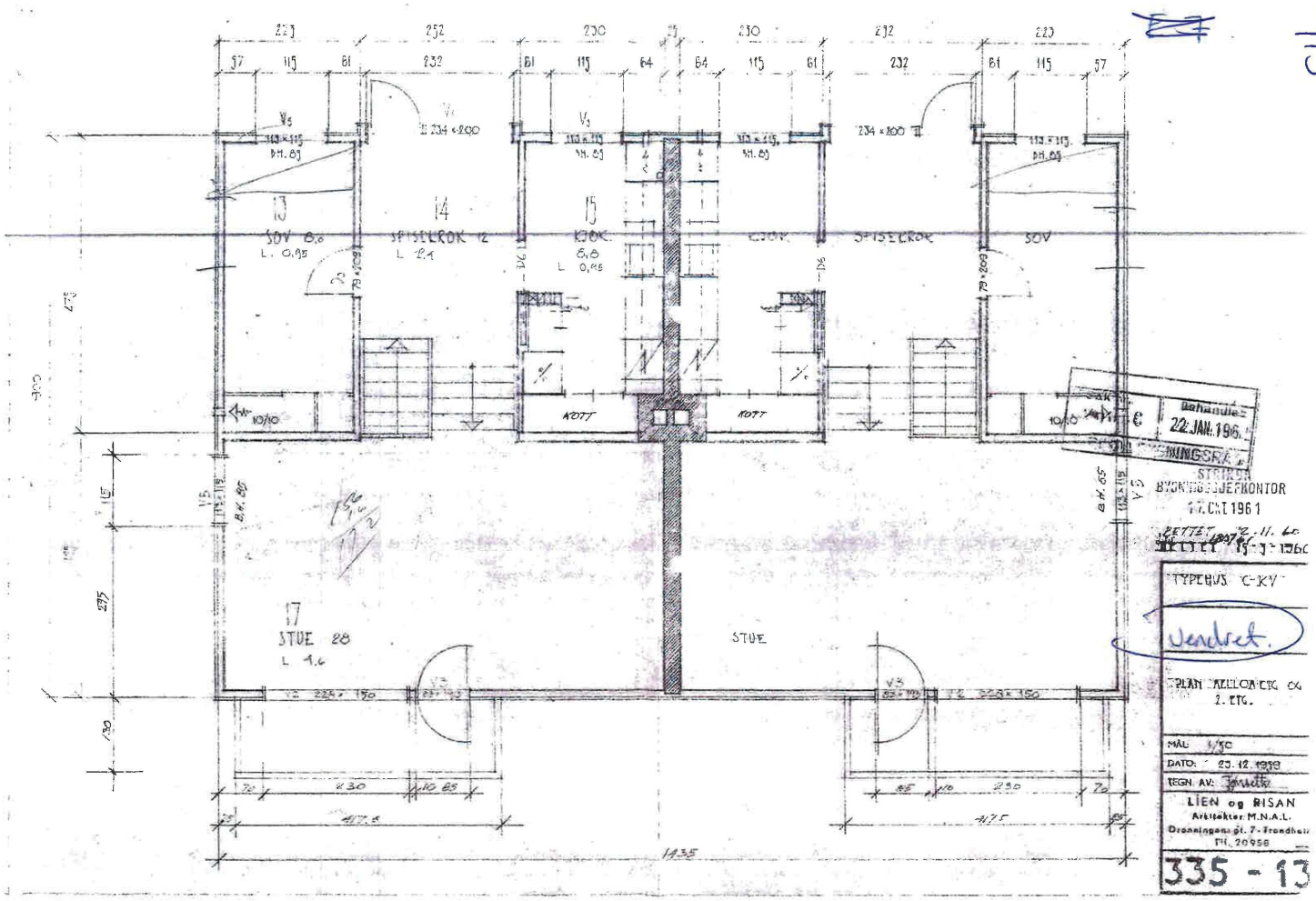


Ny.
SWITT

26A.

10/13


Takhøyde 230 m
Soverom 6.2 m²
Ramming
Nytt vindu med tetning 900 i lett Arb. 45 cm
26
VASK
BAD
WC
SLUSE
ENTRE
KOTT
SOV
Bf. 62
113 × 120
79 · 209
Søk nr. 200
Behandlet 22 JAN 195
BYGNINGSRÅ
17. DES 1961
18/5/61
RETTET 12.11.60
TYPEHUS C-KV
Ny plan.
PLAN 1. ETG. OG KJELLER
MÅL 1/50
DATO 23. 12. 1959
TEGN. AV:
LIEN og RISAN
Arkitekter M.N.A.L.
Dronningensgt. 7 - Trondheim
Tlf 20958
335 - 12



Behandlet
22. JAN. 196.
STJØRDAL
BYGNINGSKONTOR
17. OKT 1961
RETTET 12.-11. 61
15. JUN 1962

TYPEHUS C-KV

Endret.

PLAN KJELLER OG 2. ETG.

MÅL 1:50

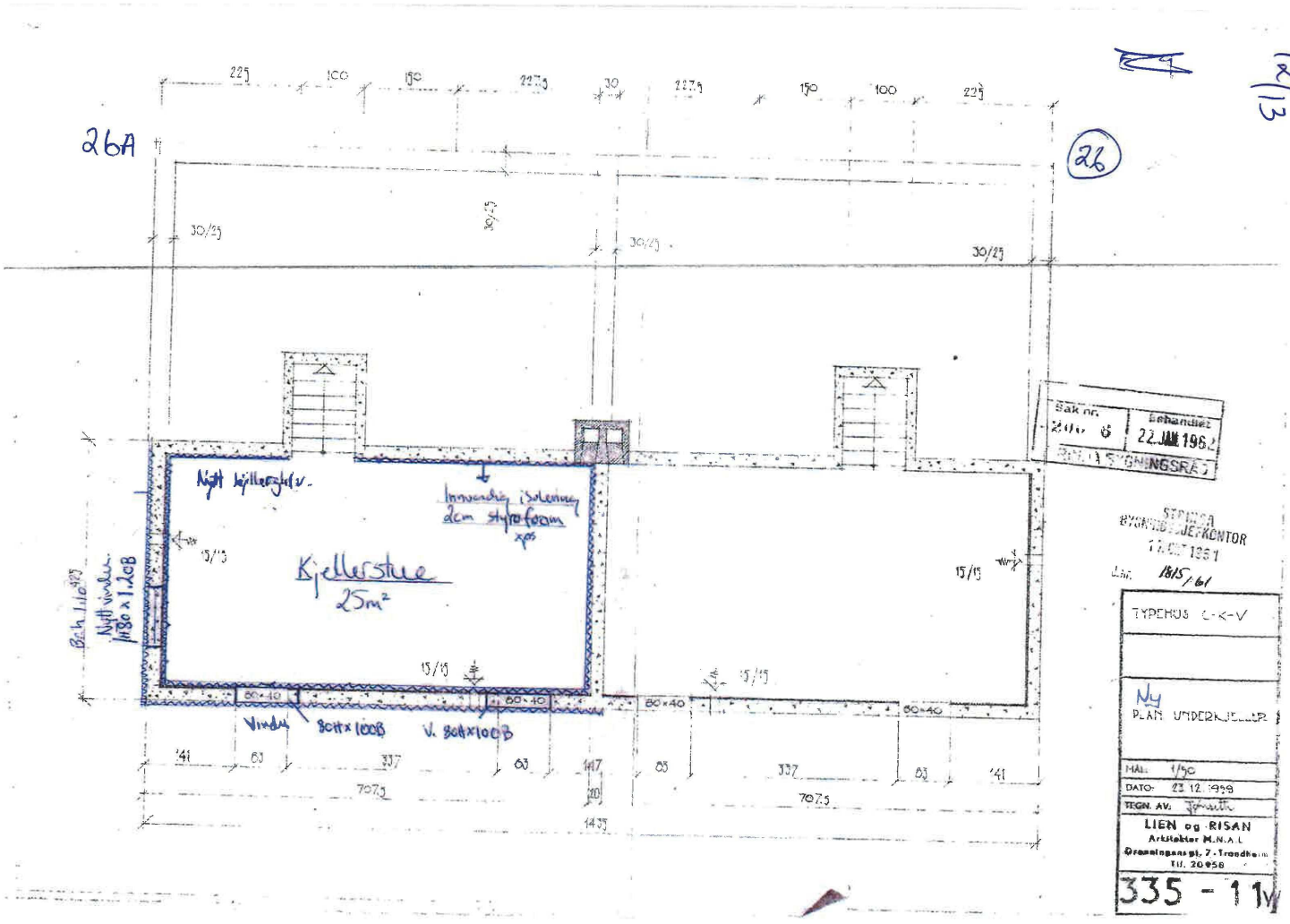
DATO: 20.12.1960

TEGN. AV:

LIEN og RISAN
Arkitekter M.N.A.L.
Dronningens gt. 7 - Trondheim
TLF. 20958

335 - 13

11/13


26A
26
12/13
Nytt kjellervindu
Innvendig isolering 2cm styrofoam
Kjellerstue
25m²
Nytt vindu 130 x 120B
Vindu
3stk x 100B
V. 3stk x 100B
80x40
15/15
30/25
Sak nr. 2401 6
Behandlet 22. JUNI 196
SARPSBORG BYGNINGSRÅD
SARPSBORG BYGNINGSTEKNISK KONTOR
14. OKT. 1991
Løp. nr. 1815/61
TYPEHUS C-K-V
NY
PLAN UNDERKJELLER
MÅL: 1/50
DATO: 23.12.1998
TEGN. AV:
LIEN og RISAN
Arkitekter M.N.A.L
Dronningensgt. 7 - Trondheim
Tlf. 20958
335 - 11

Stubbanvegen 26C

Nabolaget Stubban nordre/Nidarvoll søndre - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Risvollvegen Linje 11, 51, 115	7 min 0.6 km
Selsbakk Linje R60	8 min 3.7 km
Breidablikk Linje 9	10 min 4.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 6.4 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Nidarvoll skole (1-7 kl.) 462 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Utleira skole (1-7 kl.) 481 elever, 25 klasser	12 min 1.1 km
Nardo skole (1-7 kl.) 288 elever, 19 klasser	18 min 1.6 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	21 min 1.7 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	10 min 4.5 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	11 min 5.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

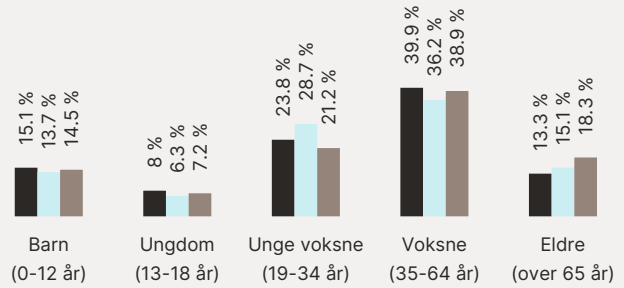
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stubban nordre/Nidarvoll...	1 246	563
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Motbakken barnehage (0-2 år) 14 barn	8 min 0.7 km
Sunnland barnehage (1-5 år) 62 barn	10 min 0.9 km
Nidarvoll barnehage (1-5 år) 77 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Bunnpris Stubban PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Nidarvoll Søndagsåpent	11 min 0.9 km

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. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 90/100

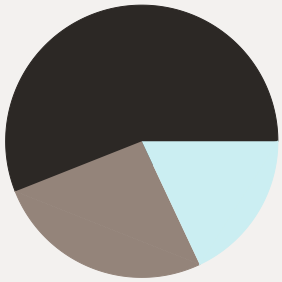
Gateparkering
Lett 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

Stubbsvingen balløkke Ballspill	5 min 0.5 km	
Nidarvoll skole Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp...	8 min 0.7 km	
3T-Sluppen	17 min	
3T-Fossegrenda	18 min	

Boligmasse



- 56% enebolig
- 18% rekkehus
- 26% annet

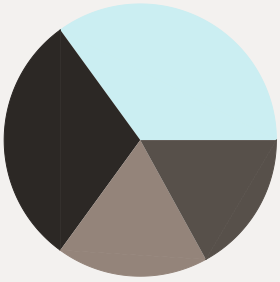
«Stille, rolig og etablert nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

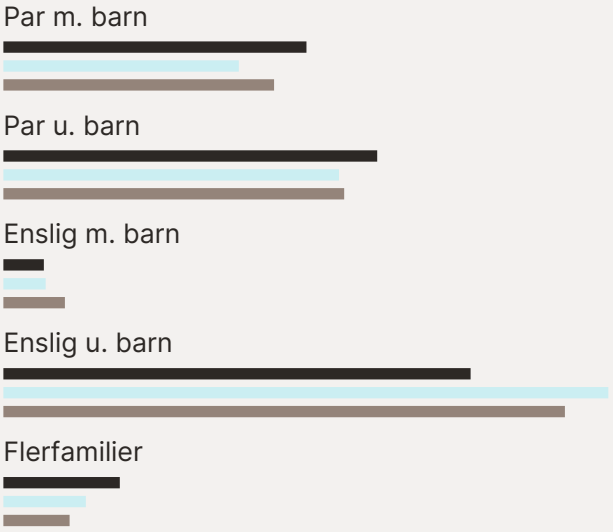
Nardo centeret	19 min
Boots apotek Risvollan	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

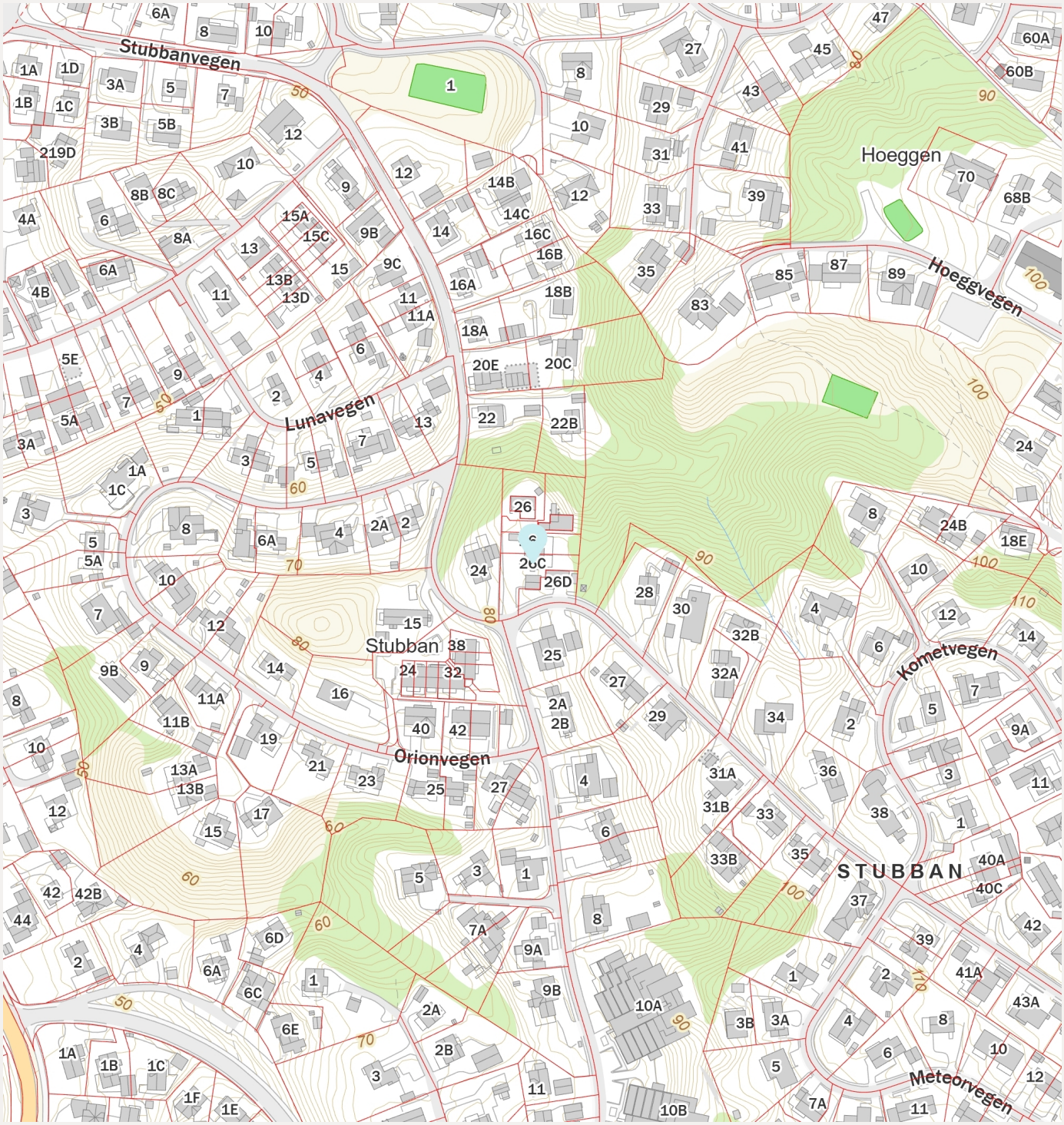


- Stubban nordre/Nidarvoll søndre
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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