EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal

Oppdragsnr.
82250079

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjell Arve Jensen	Berit Jensen

Gateadresse
Rognbudalen 88

Poststed	Postnr
TILLER	7092

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: 1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 38

Antall måneder: 07

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93966286

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: 82250079

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jobb utført som egeninnsats med hjelp/veiledning av faglært
Arbeid utført av	Privat

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovert i 2012

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	Noe fuktgjennomtrgning i tak carport

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilbygg stue/vinterhage, faglært familie.
Arbeid utført av	O.Løkken, Tiller

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll utført av Trondheim energiverk 2006 og sjekk av O.Løkken i 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Teslalader montert mars 2023 med egen kurs. Arbeid utført av O.Løkken, Tiller

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 82250079

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	Egeninnsats og faglært

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	Bod og kjellerstue innredet

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 82250079

Tilleggskommentar

Det er skiftet ytterpanel på hele sørveggen og over carport på vestveggen i 2015. Ytterpanel på nordveggen ble skiftet i 2007.

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: 82250079

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Arve Jensen	12454c34eb49c81d72a6b6868fd380c7296eddab	13.08.2025 10:24:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Jensen	12454c34eb49c81d72a6b6868fd380c7296eddab	13.08.2025 10:26:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 82250079

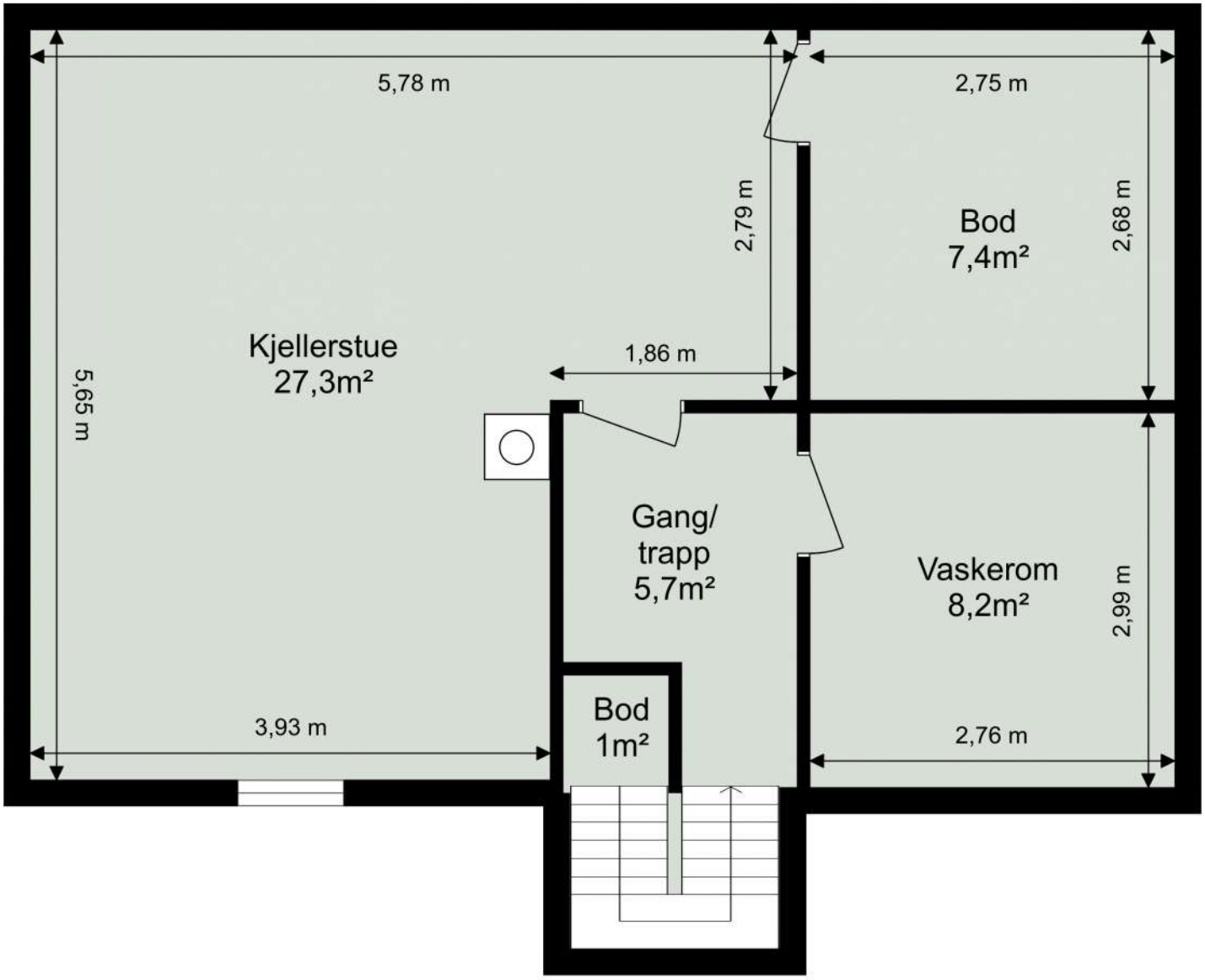
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

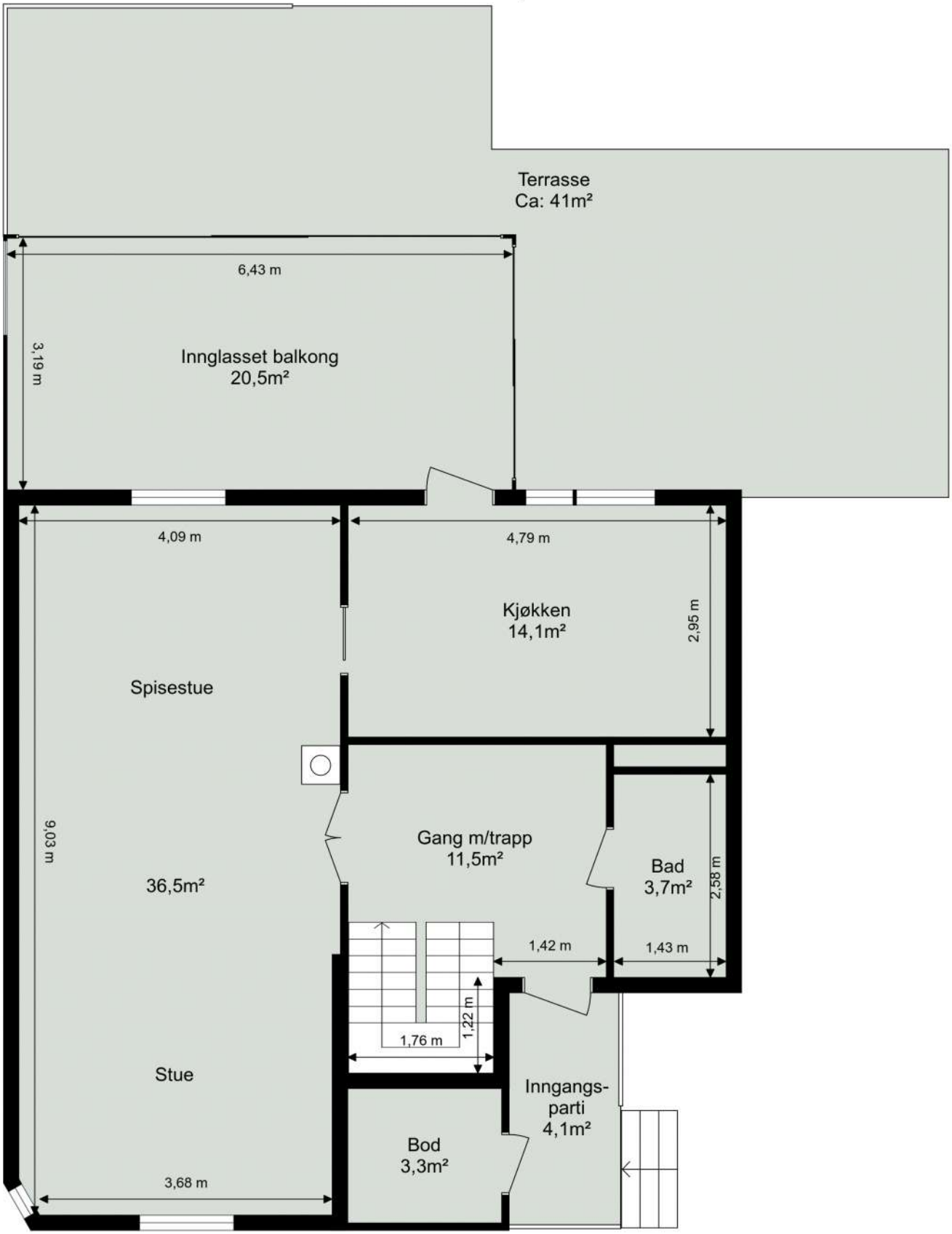
Rognbudalen 88

Kjeller



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

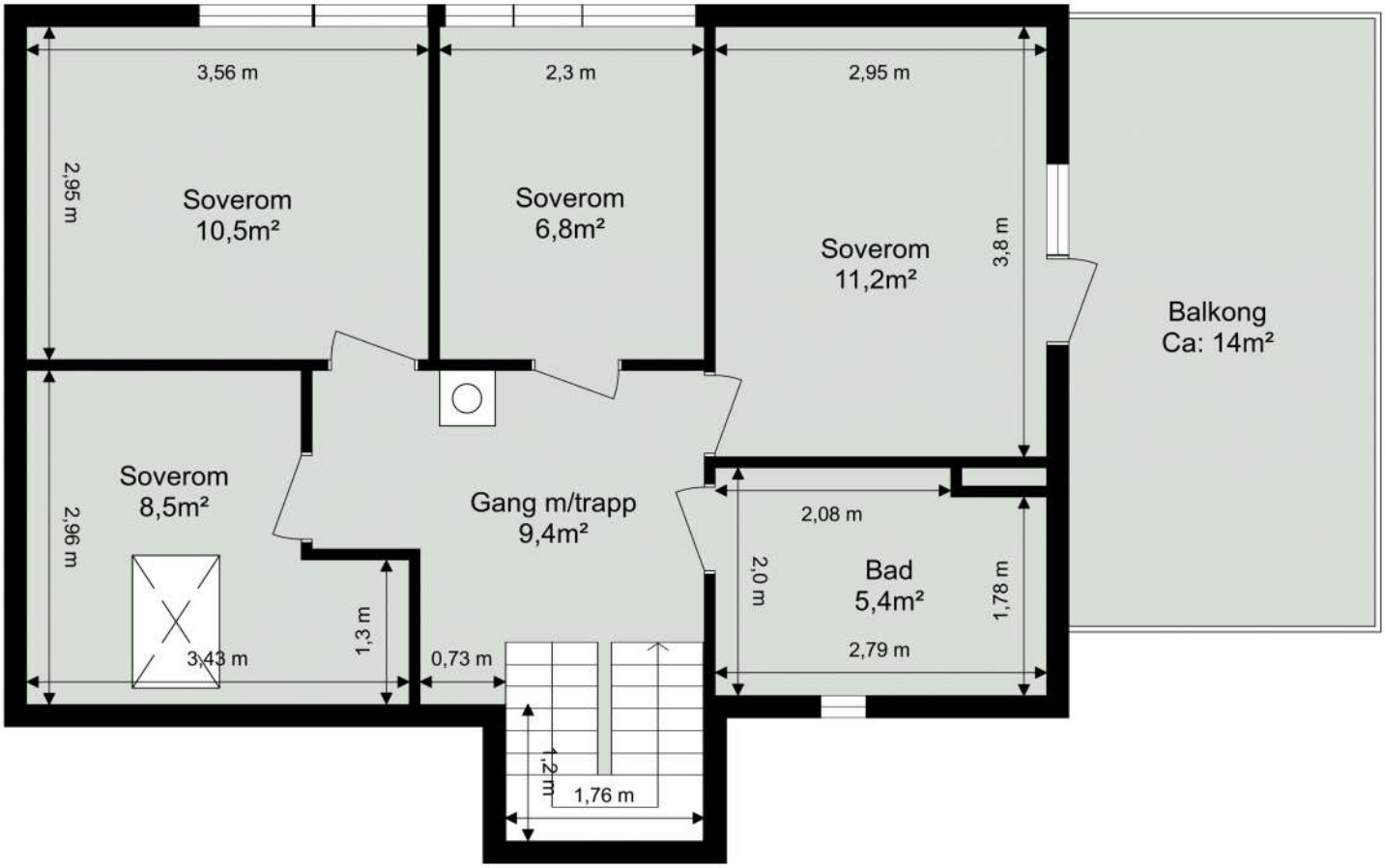
Rognbudalen 88
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Rognbudalen 88

2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Rognbudalen 88

7092 TILLER

5001/323/0/1699/0/0

Rapportdato

15.08.2025

TG 0	1
TG 1	7
TG 2	16
TG 3	0
TG IU	1

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

Befaring utført den 04.08.2025 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS
Innherredsveien 26
7042 Trondheim
+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Rognbudalen 88 , 7092, TILLER

Matrikkel: 5001/323/0/1699/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1986 Kilde: Propcloud.no

Tomt: 279.30 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Kjell Arve Jensen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår generelt i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Tekkingen ble visuelt kontrollert fra bakkenivå da det ikke var etablert tilstrekkelig tilkomst.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Bad 1 og 2 etasje pusset opp i 2011. - Tilbygd del stue etablert i 2007. - Kledning på nordsiden skiftet ut i 2007, kledning over carport skiftet i 2015, kledning på sørveggen ble skiftet i 2015. - Innglasset balkong etablert i 2015. - Kjøkken fra 2011.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

Areal/oppmåling

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

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

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

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

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

Etasje 1			
BRA-i 69 m^2	**BRA-e** 4 m^2	**BRA-b** 22 m^2	**Åpent areal (TBA)** 41 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, stue, kjøkken og bad.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** Innglasset balkong.	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

Etasje 2			
BRA-i 54 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 14 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, bad og tre soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong.

Kjeller			
BRA-i 51 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, kjellerstue, vaskerom og bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 174 m^2	**BRA-e** 4 m^2	**BRA-b** 22 m^2	**Åpent areal** 55 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 200 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: Etasje 1: P-Rom: 69 m2 / S-Rom: 22 m2 Etasje 2: P-Rom: 54 m2 / S-Rom: 0 m2 Kjeller: P-Rom: 43 m2 / S-Rom: 8 m2

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

Oppsummert

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

Drenering: Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det ble ved fuktmåling i utforet vegger under terreng registrert forhøyede fuktverdier i tvilsområde. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Kryprom: Det er etablert kryprom på tilbygd del. Det er etablert isolasjonsmatter på terrenget, det anbefales også å etablere fuktsperre i grunn. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. Ved visuell kontroll via kjellervindu ble det ikke observert skader eller tegn på råteskader i stubbloftkonstruksjonen. Kryprom fremstår som godt ventilert. TG 2 settes da kryprom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Rom under terreng: Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. På bakgrunn av etableringsåret er det brukt papp på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Tiltak anbefales. Det ble ved fuktsøk i organisk materiale påvist forhøyede fuktverdier i tvilsområde. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres stedvis harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Det observeres sprekker i trevirket stedvis på enkelte vinduer. Ytterdører og balkongdører. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Balkongdør i 2 etasje kniper litt i karm. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer og dører fra byggeåret, vedlikehold/utskifting av vinduer/dører må påregnes i tiden som kommer.

Takterrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonen er noe værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold. Lysåpninger mellom spiler er for store, dette med tanke på barns sikkerhet i å unngå mulighet for klatring i rekkverk. Det registreres synlige fuktmerker ved visuell kontroll av underliggende himling. Selger opplyser at utettheter er utbedret og at det ikke er under ytterligere utvikling. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Tiltak må påregnes i tiden som kommer.

Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav, dette med tanke på barns sikkerhet iht å unngå mulighet for klatring. Utover anmerkede forhold ble det ikke observert vesentlige avvik, normalt periodisk vedlikehold må påregnes. TG 2 settes for påviste avvik på rekkverk.

Taktekking og beslag: Det gjøres oppmerksom på at tekkingen ble visuelt kontrollert i fra bakkenivå da det ikke var etablert tilkomst. Taket er tekket med betongtakstein. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Det ble ikke observert ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Det anmerkes mose på tekkingen, mose anbefales fjernet da dette forringer levetiden. TG 2 settes pga. alder/slitasje. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Takrenner og nedløp: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Membran/tettesjikt på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran/tettesjikt har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales.

Bad 2 etasje - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

Bad 2 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Følgende rom ble kontrollert: Etasje 1: På lang og tvers av stue og kjøkken. Det registreres et avvik på 10 mm gjennom rommet på langs på stue. Ved nivvelering gjennom stue og kjøkken registreres det et avvik på 10 mm. Det registreres et avvik på 10 mm på tvers av kjøkken. Noe ujevnheter registreres i overgang spisestue og tilbygg del på stue, dette medfører mye knirk i dette område. Etasje 2: Ved nivvelering av det største soverommet registreres et måleavvik på 12 mm. Ved nivvelering mellom gang og det ene soverommet ble det ikke registrert nevneverdige avvik. Det bemerkes høydeforskjeller mellom rom.

Trapp: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Utover anmerkede forhold fremstår trappen med normal brukslitasje. TG 2 settes for påviste avvik.

Vaskerom: Vaskerom har malt betong på gulv, malt betong på vegger dels åpent bindingsverk. Takplater i himling. Innehar utslagsvask, røropplegg for vaskemaskin, fjernvarmeanlegg. Det er etablert plastsluk på gulvet. Ved enkel nivvelering med krysslaser registreres det lokalt fall rundt sluk. Det måles en høydeforskjell på 15mm. Rommet ventileres naturlig via ventil på vegg, det er ingen tegn til tilluft i rommet. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. Vaskerommet funger slik det er i dag men det gjøres oppmerksom på at rommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad 2 etasje - Totalvurdering av fuktsøk: Badet belastes minimalt med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Oversendt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?
13.08.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det bemerkes at rom på tegninger ikke har rombenevnelse slik at det er kun utformingen av rom som blir vurdert av undertegnede. Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Etasje 1:
- Det er etablert en vegg mellom kjøkken og stue. Dette er ifølge byggetegninger tegnet inn som åpent areal.
- Det foreligger ingen byggetegninger av innglasset balkong.
Etasje 2:
- Det er idag etablert et ekstra rom i 2 etasje som idag benyttes som soverom. Øvrige rom samsvarer uten vesentlige avvik.
Kjeller:
- Ifølge byggetegninger har kjeller tegnet inn et rom som gang m/trapp, øvrige rom er tegnet inn som åpent areal.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 08.07.1987

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

Kommentar:
Det bemerkes at enkelte vinduer i rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette gjelder det ene soverommet i 2 etasje og i kjeller. Dette grunnet plassering av høyde over gulv og type vindu. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv. For rømningsvindu er sidehengslet vindu det tryggeste. Et topphengslet vindu vil være tungvint under evakuering ettersom man vil slite med å holde rømningsveien åpen, spesielt med tanke på barn og eldre.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

3 Grunnmur / fundamenter

TG 1

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, Blokker

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er oppført av støpt betong i opprinnelig del, tilbygd del stue er oppført med lettklinkerblokker. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Kommentar:
Boligen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Taknedløp er ført ned med utkast ved inngangsparti, resten er koblet til oppstikk fra grunn.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det ble ved fuktmåling i utforet vegger under terreng registrert forhøyede fuktverdier i tvilsområde. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?
Ja

Kommentar:
Inspisert via kjellervindu

Er krypkjelleren ventilert?
Ja

Foreligger det fuktsperre på grunn?
Nei

Kommentar:
Det er etablert isolasjonsmatter.

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:
Det er etablert kryprom på tilbygd del. Det er etablert isolasjonsmatter på terrenget, det anbefales også å etablere fuktsperre i grunn. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser.

Ved visuell kontroll via kjellervindu ble det ikke observert skader eller tegn på råteskader i stubbloftkonstruksjonen. Kryprom fremstår som godt ventilert.

TG 2 settes da kryprom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

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

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
På deler av kjeller

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Kommentar:
Instrumentet angir 7% til 16,9% som tørt, og verdier fra 17% til 19,9% som tvilsområde, mens verdier fra 20% til 28% som våte. instrumentet gir også verdier utover 28%, men disse er å anse som relative verdier. I dette tilfellet ble det målt 17,7 % som er i tvilsområde. Merk at det finnes soppsporer som kan starte å utvikle seg fra ca 18 % i treverk.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Rom under terreng ventileres naturlig via ventiler på vegg.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. På bakgrunn av etableringsåret er det brukt papp på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Tiltak anbefales.

Det ble ved fuktsøk i organisk materiale påvist forhøyede fuktverdier i tvilsområde.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ytterligere undersøkelser anbefales.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

Bilde



Bilde av fuktsøk



Bilde av fuktsøk

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
- Kledning på sørveggen og over carport på vestveggen ble skiftet i 2015.
- Kledning på nordvegg ble skiftet i 2007.
- Vindskier på øst og vest side ble skiftet i 2015

Fasade
Liggende trekledning

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Musbånd i tilbygd del er ikke utført tilstrekkelig, det registreres for store åpninger. Opprinnelig del har mustetting med lekt som var vanlig byggemetode på etableringstidspunktet. Det anbefales en gjennomgang av musesperre bak kledning. TG 2

Utover anmerkede forhold vurderes kledningen å være i god beskaffenhet med tanke på alderen. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2 og 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Balkongdører med 2-lags glass.
Isolert ytterdør
Innvendige dører av typen lettdører og tre

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Balkongdører er datomerket henholdsvis 1999 og 2004. Takvindu på tilbygd del er fra og vindu i hjørnet på stue er fra 2011. Øvrige vinduer er fra opprinnelige byggeår.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres stedvis harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Det observeres sprekker i trevirket stedvis på enkelte vinduer.

Ytterdører og balkongdører. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Balkongdør i 2 etasje kniper litt i karm. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales.

TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer og dører fra byggeåret, vedlikehold/utskifting av vinduer/dører må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

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

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
90 cm

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonen er noe værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold. Lysåpninger mellom spiler er for store, dette med tanke på barns sikkerhet i å unngå mulighet for klatring i rekkverk. Det registreres synlige fuktmerker ved visuell kontroll av underliggende himling. Selger opplyser at utettheter er utbedret og at det ikke er under ytterligere utvikling.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Tiltak må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

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

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
90 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav, dette med tanke på barns sikkerhet iht å unngå mulighet for klatring. Utover anmerkede forhold ble det ikke observert vesentlige avvik, normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

TG 2 settes for påviste avvik på rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det er etablert loft over deler av det ene soverommet og bad. Ved visuell kontroll i fra gardintrapp ble det ikke registrert tegn til svikt. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av innvendige himlinger i loftsetasjen. Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger. Takkonstruksjonen synes å oppfylle sin funksjon.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

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

Kommentar:
Noe værslitasje observeres på sokkelbeslag og luftehatt.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Sprekk i forkantbord på framside observeres.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekkingen ble visuelt kontrollert i fra bakkenivå da det ikke var etablert tilkomst. Taket er tekket med betongtakstein. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Det ble ikke observert ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Det anmerkes mose på tekkingen, mose anbefales fjernet da dette forringer levetiden.

TG 2 settes pga. alder/slitasje. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Levetid:
Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

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

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

14 Bad 1 etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og tapet på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble oppusset i 2011. Da ble det etablert flis over linoleum fra opprinnelig byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det bemerkes stedvis knirk, vindu er plassert i det som betraktes som våtsone. Det bemerkes en del bom i flis. (Hulrom mellom flislim og flis). Noe riss i fuger observeres.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

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

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i gulvet.

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

Kommentar:
Opprinnelig belegg er klemt nede med klemring, det bemerkes at det er etablert mansjett over denne i sluk, denne er ikke tilstrekkelig utført og er bare ført nede i sluk uten klemring.

Bilde



Bilde av sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Membran/tettesjikt på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran/tettesjikt har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

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

Kommentar:
Det er utført fuktmåling i underliggende himling da denne ikke var igjennkledd på befaringdagen. Ingen tegn til fukt ble påvist i underliggende himling.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

15 Bad 2 etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, flis dels tapet på vegger, takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Oppusset i 2011. Flis ble lagt over eksisterende belegg fra byggeåret.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Noe kanting av flis observeres. (Høydeforskjell mellom fliser).

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under minimumskravet som er en høydeforskjell på 25 mm. Totalt ble det målt 20 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

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

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det påvises synlig membran i sluk.

Bilde



Bilde av sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Badekar med dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Gulvmontert toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

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

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendig dusjsone. Dusjsone grenser mot sjakt og skapinnredning.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Badet belastes minimalt med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

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

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet. Ildsted er plassert på stue i 1 etasje, sotluke i kjeller. Vedovn er fra 2008.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

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

Type:
Tre/bjelkelag

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

Kommentar:
Noe skjevheter registreres, det bemerkes stedvis knirk .

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Følgende rom ble kontrollert:

Etasje 1:
På lang og tvers av stue og kjøkken. Det registreres et avvik på 10 mm gjennom rommet på langs på stue. Ved nivvelering gjennom stue og kjøkken registreres det et avvik på 10 mm. Det registreres et avvik på 10 mm på tvers av kjøkken. Noe ujevnheter registreres i overgang spisestue og tilbygg del på stue, dette medfører mye knirk i dette område.

Etasje 2:

Ved nivvelering av det største soverommet registreres et måleavvik på 12 mm. Ved nivvelering mellom gang og det ene soverommet ble det ikke registrert nevneverdige avvik. Det bemerkes høydeforskjeller mellom rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

18 Trapp

TG 2

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

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

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

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Utover anmerkede forhold fremstår trappen med normal brukslitasje.

TG 2 settes for påviste avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg. Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10 cm spalteåpning og på rekkverk dette med tanke på barns sikkerhet.

Levetid:

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

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

19 Vaskerom

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Vaskerom har malt betong på gulv, malt betong på vegger dels åpent bindingsverk. Takplater i himling. Innehar utslagsvask, røropplegg for vaskemaskin, fjernvarmeanlegg. Det er etablert plastsluk på gulvet. Ved enkel nivvelering med krysslaser registreres det lokalt fall rundt sluk. Det måles en høydeforskjell på 15mm. Rommet ventileres naturlig via ventil på vegg, det er ingen tegn til tilluft i rommet.

Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. Vaskerommet funger slik det er i dag men det gjøres oppmerksom på at rommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert.

TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring.

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Maekanisk avtrekk over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør.
Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Totalvurdering av kjøkken

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

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme
Vedovn

Ventilasjon:
Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

22 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring, Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i kjelleren.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Skiftet innmat i sikringsskap bortsett fra hovedsikring, etablert el-billader.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Tilkoblet fjernvarme

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

Øvrig info:
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

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

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

Bilde



Bilde av sikringsskap.

23 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja, disse er på 6 kg

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja.

ROGNBUDALEN 88 - 5001/323/0/1699/0/0

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MEL 3102/07

Kjell Arve Jensen
Rognbudalen 88

N-7092 TILLER

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Odd Morten Hansen	07/39575 oppgis ved alle henvendelser		22.11.2007

Rognbudalen 88, godkjenning – tilbygg til bolig

Byggested: **Rognbudalen 88** Gnr.: **323** Bnr.: **1699**
Tiltakshaver: **Kjell Arve Jensen**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er mottatt byggesakskontoret 05.11.2007.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 05.11.2007 ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder tilbygg til bolig.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til det innmeldte tiltaket.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av "Reguleringsplan for Heimdal, Søndre boligkvadrant, felt A1 og A2, Heimdalsbyen", vedtatt 28.11.1985. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det innmeldte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:
MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES
Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	07/39575	22.11.2007

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

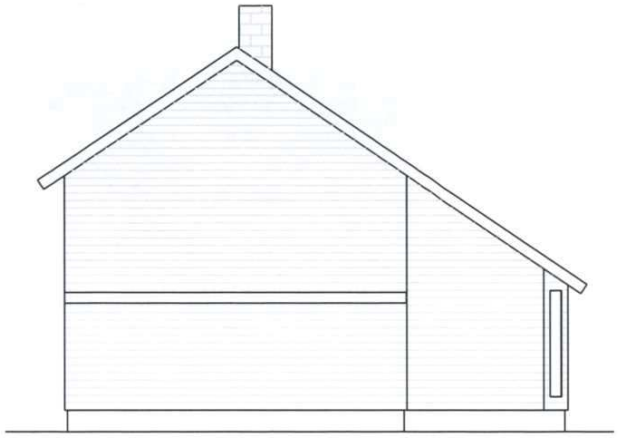
Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

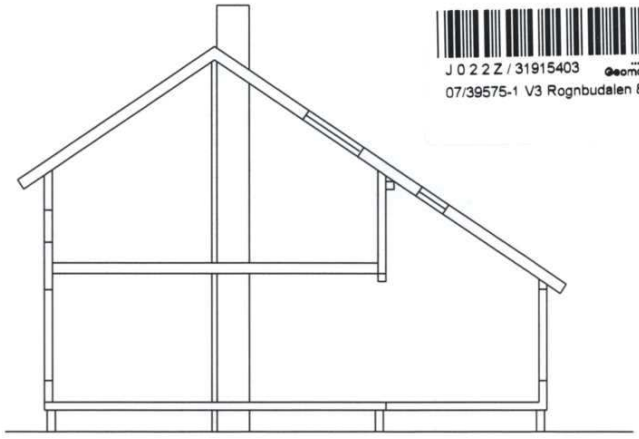
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Odd Morten Hansen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak



FASADE ØST



SNITT A-A



FASADE NORD

J 0 2 2 Z / 31915403 Geomatikk
07/39575-1 V3 Rognbudalen 88, melc

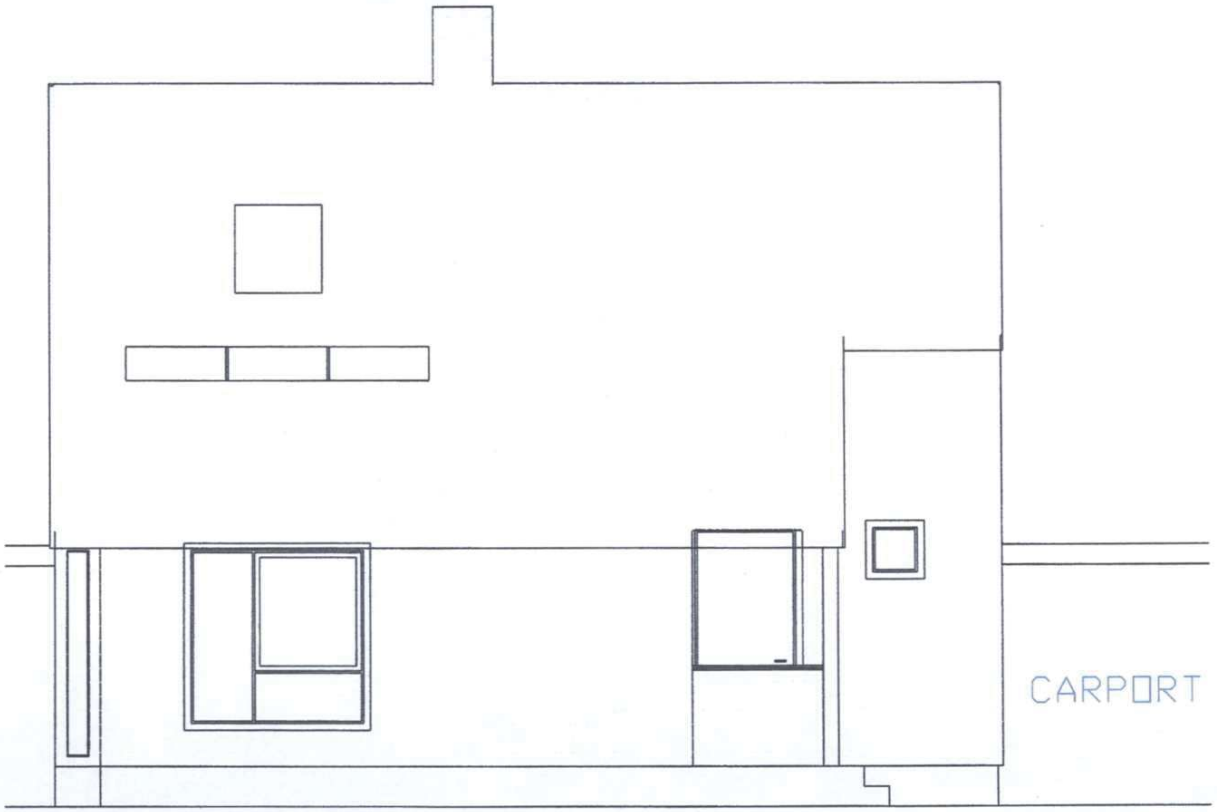
Gnr.: 00323	Bnr.nr.: 1699	Sek.nr.: -

BYGGHERRE:
BERIT OG KJELL JENSEN

PROSJEKT:
TILBYGG ROGNBUDALEN 88

TEGNING:	DATO:	TEGNING NR.:	MÅLESTOKK:
FASADE NORD OG ØST SNITT A-A	30.10.07	02	1:100

ROGNBUDALEN 88

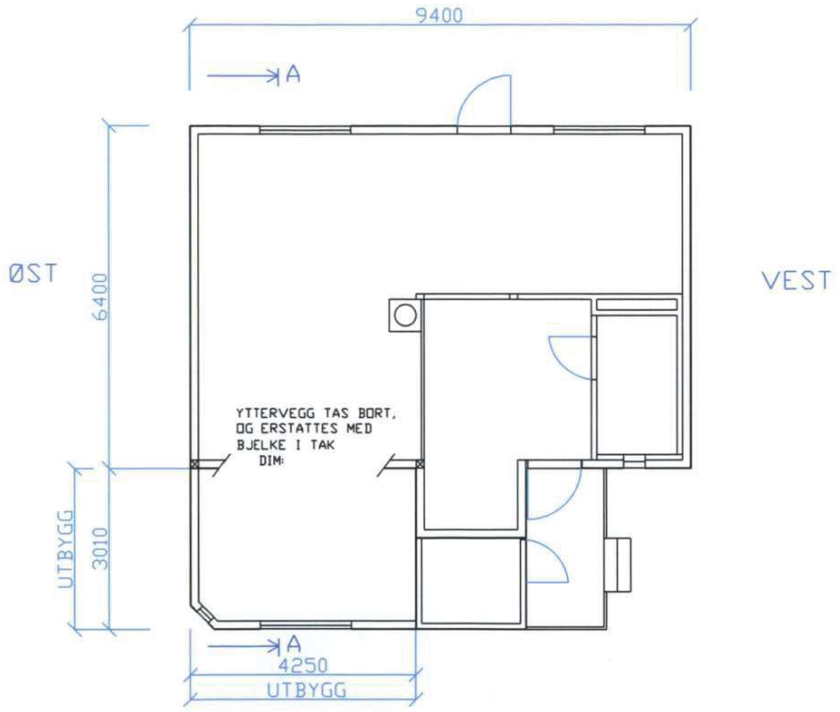


UTBYGG 4250

FASADE NORD

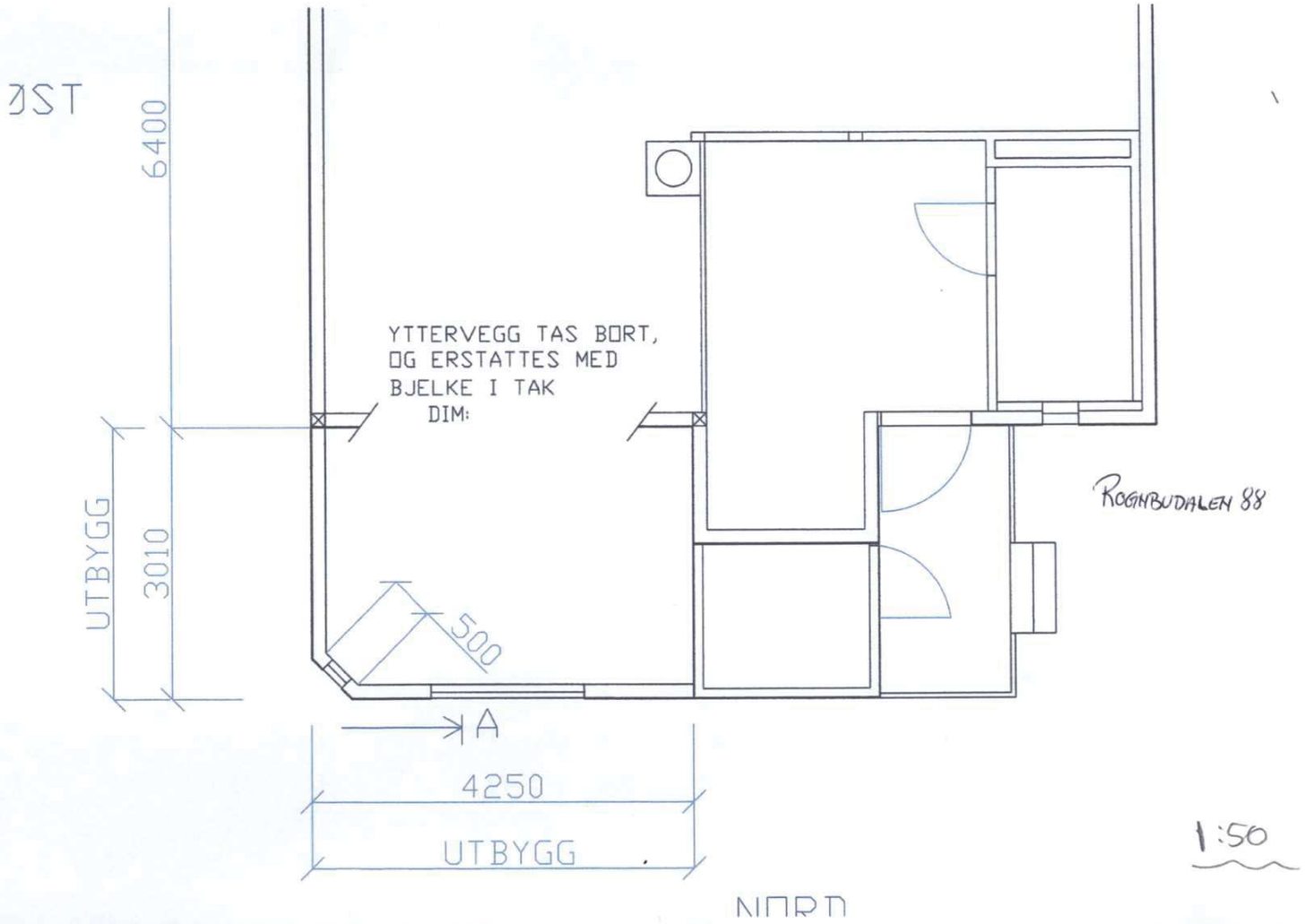
1:50

SØR



NORD

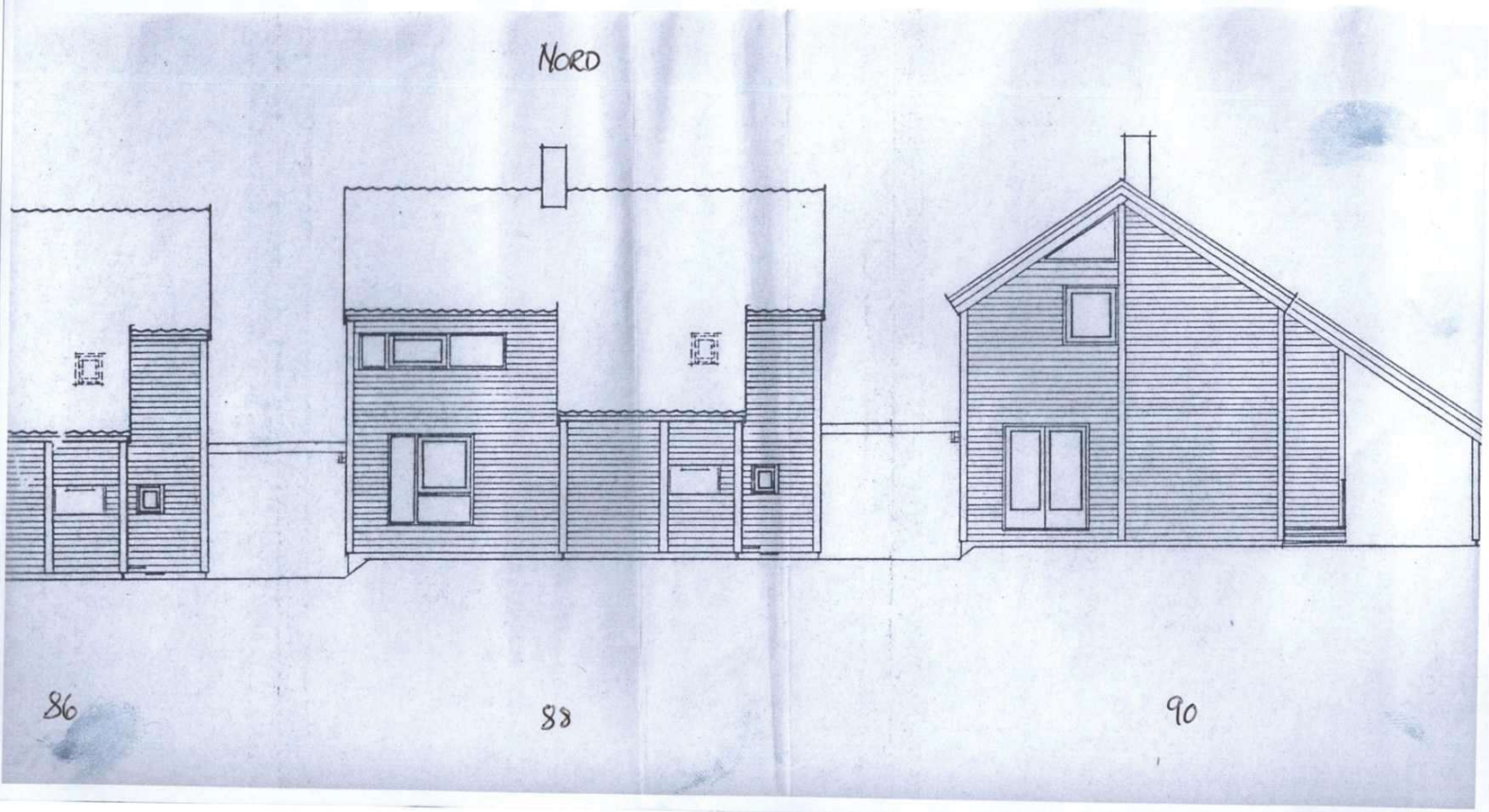
Gnr.: 00323	Bnr.nr.: 1699	Sek.nr.: -	
BYGGHERRE: BERIT OG KJELL JENSEN			
PROSJEKT: TILBYGG ROGNBUDALEN 88			
TEGNING: PLAN 1. ETG	DATO: 30.10.07	TEGNING NR.: 01	MÅLESTOKK: 1:100


ØST
6400
YTTERVEGG TAS BORT,
OG ERSTATTES MED
BJELKE I TAK
DIM:
UTBYGG
3010
500
A
4250
UTBYGG
NORD
ROGNBUDALEN 88
1:50

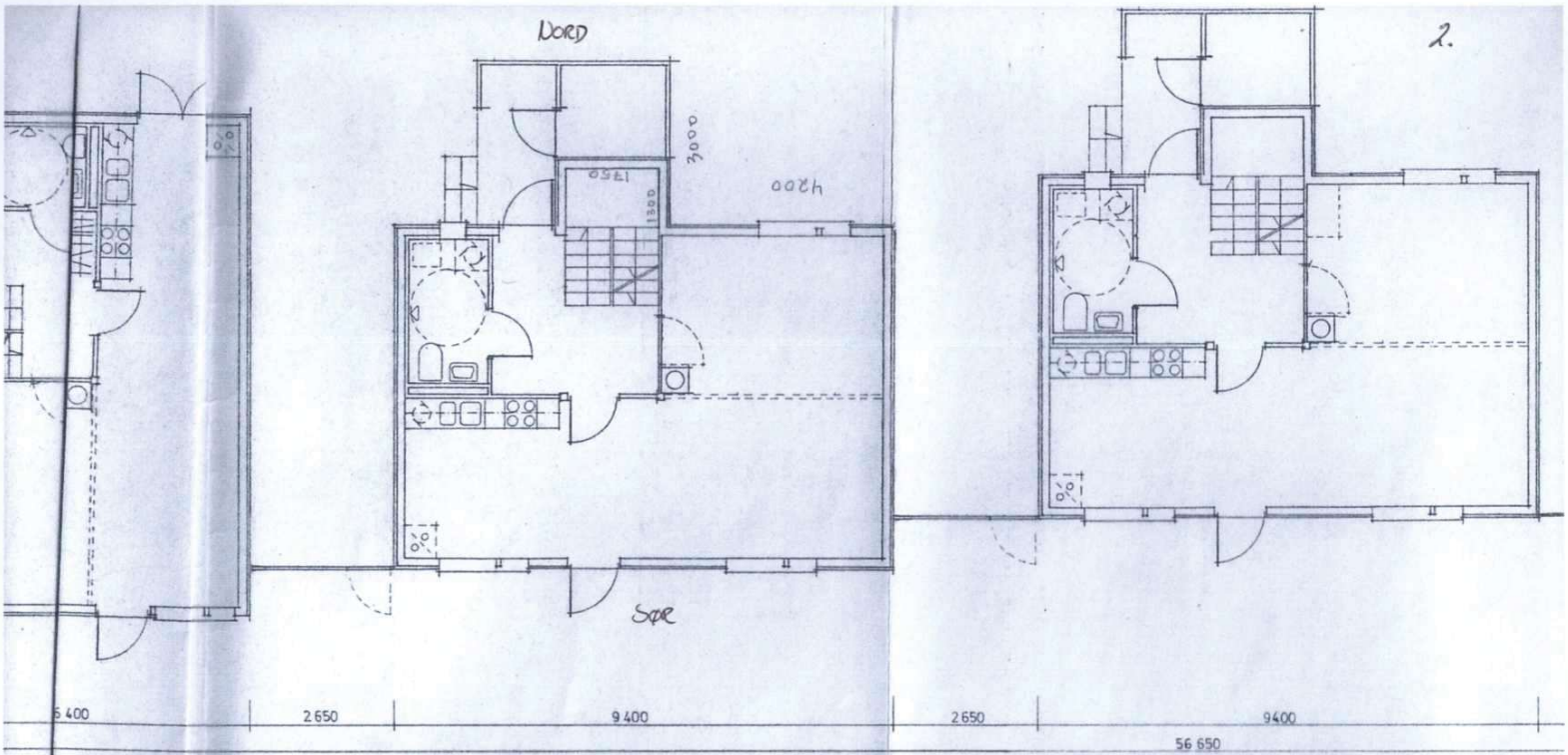
EKSISTERENDE BYGG. 1.-4.

1
J 0 2 3 0 / 31915404 Geomatikk
07/39575-1 V4 Rognbudalen 88 mel

NORD



86 88 90



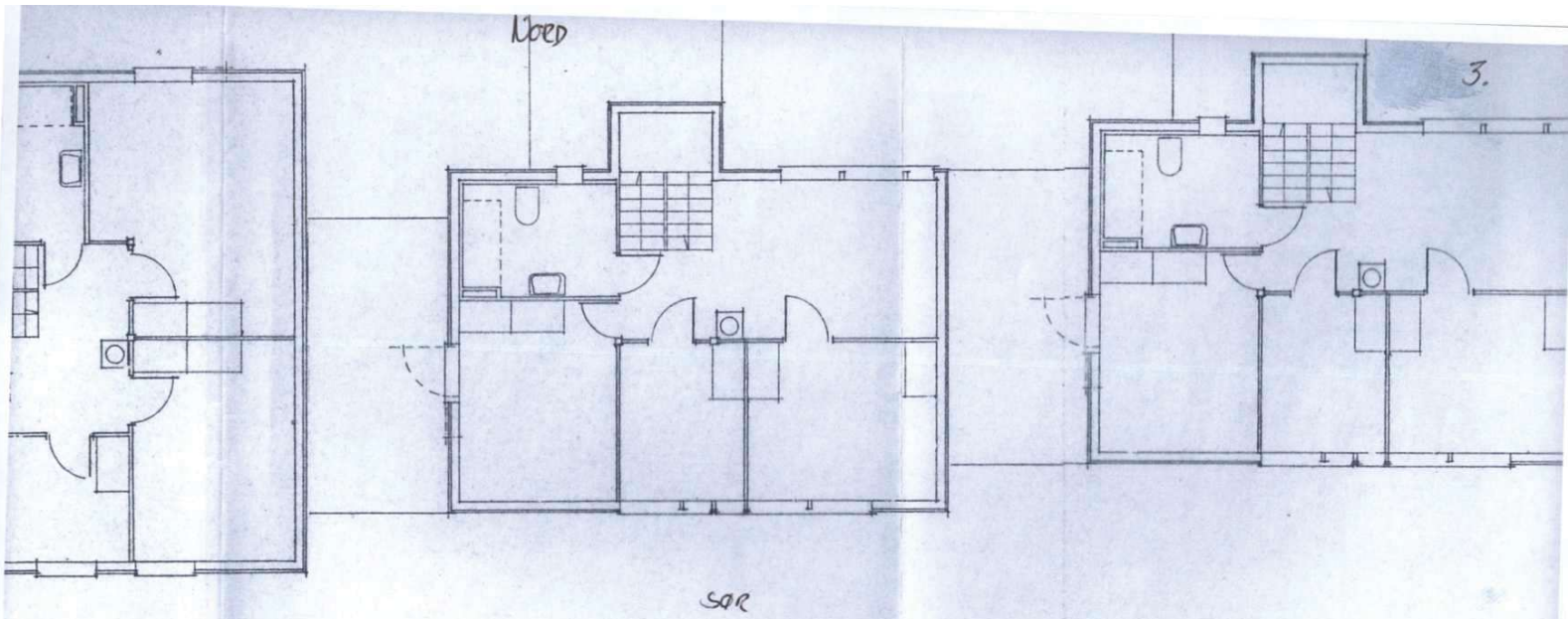
2.

90

88

86

1. ETG.

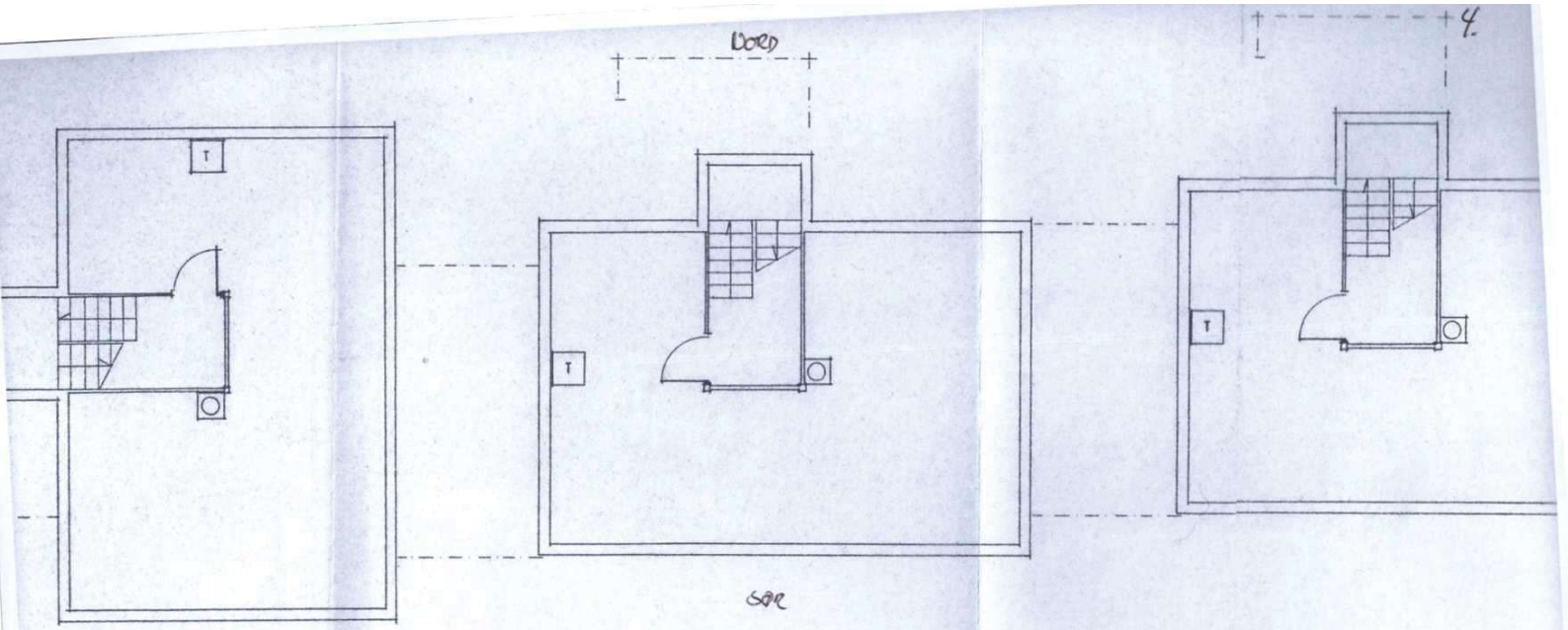


90

88

86

2. ETG.



90

88

86

KJELLER

BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 54 60 11

43

TC/jg

G.nr.	Br.nr.	Dato:	
Matr.nr. Rognbudalen 88		25.02.86	Sak nr. DB 222/86

Hus 55.

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

Søknad om bygging av bolighus mottatt 19 desember 1985 fra Roslands Arkitektkontor A/S på vegne av Moelven Brug.

Huset er av type Alice.

Det får en grunnflate på ca. 68 m2 og bygges i to etasjer og underetasje.

Sammen med huset anmeldes carporttilbygg.

Tilbygget får tre tette vegger og må således regnes som garasje.

Bebyggelsen på feltet ble prinsippgodkjent i vedtak i sak B 42/86 på bygningsrådets møte 4. februar 1986.

Huset er vist plassert i samsvar med bebyggelsesplanen.

Vedtak:

Søknaden godkjennes.
Arbeidet må utføres etter gjeldende forskrifter, bl.a. må:

- samtlige våte rom ventileres forskriftsmessig
- pipe med ildsteder få lovlig avstand fra treverk
- samtlige oppholdsrom få rømningsveier i samsvar med forskriftenes krav.

Før byggetillatelse blir gitt må:

- framlegges godkjent opparbeidelsesplan for de offentlige tekniske anleggene på feltet
- tilknytningsavgift for offentlige ledninger være innbetalt til Trondheim kommune etter gjeldende satser.

Forøvrig vises til vedtak i sak B 42/86, og det gjøres oppmerksom på brannvesenets betingelser satt i brev av 9. jan. 1986, og spesielt til forhold i forbindelse med carportutformingen.

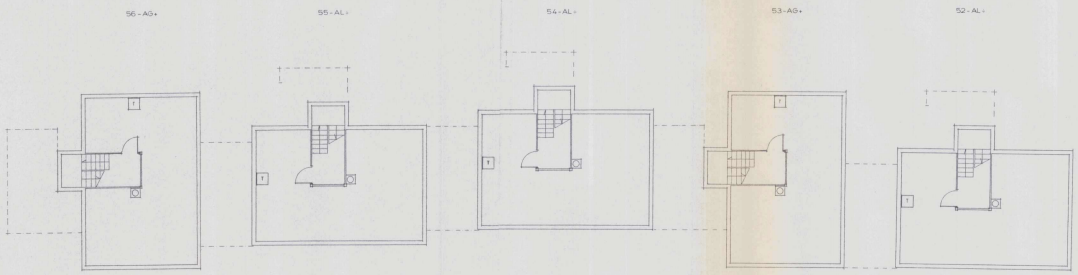
I dette tilfelle må den omsøkte carporten regnes som garasje. Vegger og tak må utføres i brannklasse min. B 30.

Statiske beregninger av bærende konstruksjoner skal sendes byggesakskontoret i 2 eksemplarer.

Utstikking av huset skal rekvireres ved byggesakskontoret.

Høyde på topp grunnmur blir fastlagt av byggekontrollør i samråd med byggherre/anmelder etter at huset er stukket ut i marka.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.



DELEGASJONSVEDTAK
Punkt SVP nr. 13
25.02.86 60223
BYGGESAKSKONTORET

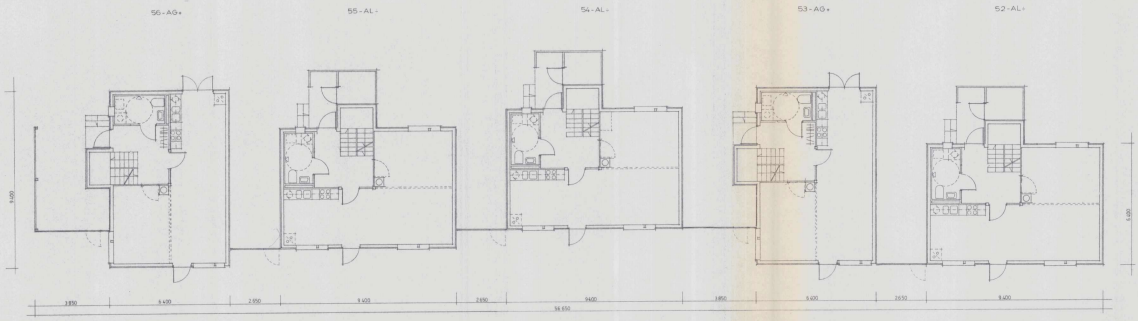
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
24 JAN. 1986
SAK NR.

MOELVEN
⅘ ANLEGG

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR AS

ARKITEKTER MNAL JAN HILLE-OTTEN MARGRET HEIM ØYSTEIN ROSLAND LENE SCHMIDT HELGE VIDAL ARNSTEIN ZENNEGG
DRAMMENSVEIEN 419 - POSTBOKS 167 - 1321 STABEKK - TELEFON (02) 53 07 70 / 53 30 58

HEIMDAL AT A2 — M=1:100 — 20.12.85 — LH
REKKE 52-56
PLAN UNDERETG.
118



DELEGASJONSVEDTAK
PUNKT 4.50 AV 1/8
25.02.86 00222
BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
24 JAN. 1986
SAK NR.

MOELVEN
A/S ANLEGG

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR AS

ARKITEKTER MNAL JAN HILD OSTEN MNAKOT HALVARD ROSLAND LENE SCHJOTH HEIA VIDAR KRISTIANA ZWAIGER
DRAMMENSVEIEN 38V · POSTBOKS 167 · 1321 STABEKK · TELEFON (02) 53 07 10 / 53 30 56

revisjon	dato

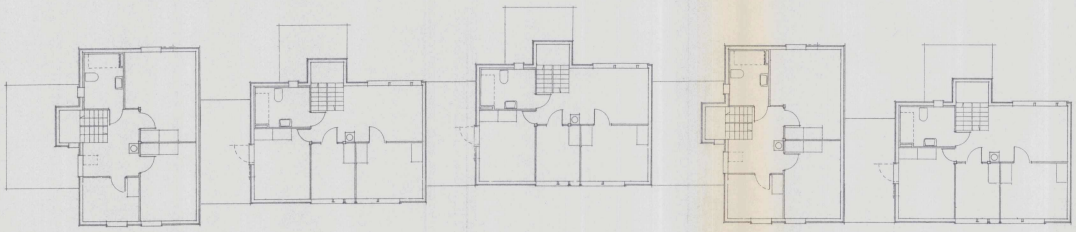
tegn:	HEIMDAL A1 A2
utgave:	REKKE 52-56
	PLAN 1. ETASJE

målt: 1:100 dato: 20.12.85 tegn: UH

116

tegn. nr.:

56 - AG+ 55 - AL+ 54 - AL - 53 - AG+ 52 - AL -



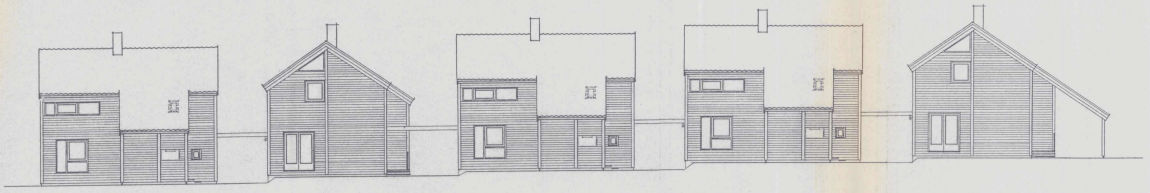
BYGGEGJENSVEDTAK
Punkt 5 Sak nr 49
25.02.86 00229
BYGGESAKSKONTORET

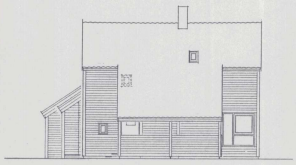
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
24 JAN. 1986
SAK NR.

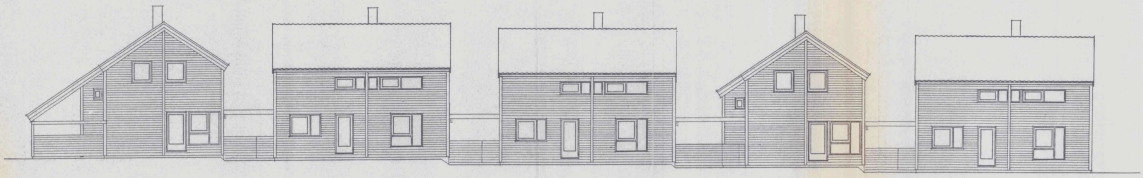
MOELVEN
⅘ ANLEGG

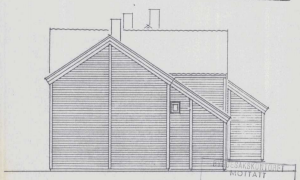
ROSLANDS ARKITEKTKONTOR AS
ARKITEKTER MNAL JAN HELGE OSTBY MNAL/MRIF NILS ADM ROSLAND LENE SCHJOTH REIN MNAL KRISTINA ZENNSTRÖM
DRAMMENSVEIEN 429 - POSTBOKS 167 - 1321 STABEKK - TELEFON (02) 53 07 10 / 53 30 58

HEIMDAL A1-A2 MÅLT 1:100 MARS 30 12 85 KONT. UH
REKKE 52-56
PLAN 2. ETASJE
117









BYGGESAKSKONTORET
25.02.86 00222

MOTTATT
24 JAN. 1986
SAK NR.

MOELVEN
⅓ ANLEGG

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR AS

ARKITEKTER MNAL JAN HELGE ØSTBY MNAL/SIF HELGA ROSLAND LENE SCHJØTT FELIX VIGAN ARKITEKTA ZEINEGG

DRAMMENSVEIEN 419 · POSTBOKS 167 · 1321 STABEKK · TELEFON (02) 53 01 00 / 53 30 58

HEIMDAL A1 A2 — M 1:100 — 20.12.85 — UH

REKKE 52-56

FASADER

119



DELEGASJONSVEDTAK
25.02.86 00222
BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET
Østre Rosten
MOTTATT
24 JAN. 1986

NEDFOTOGRAFERT UTSNITT 1:1000

MOELVEN A/S ANLEGG

HEIMDAL A1 A2

BEBYGGELSESPLAN

skala: 1:500 dato: 041085 sign.
rev. 10 11 85

002 B

Nord

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A·S
ARKITEKTER MNAL · JAN HILLE · ØISTEIN MANGSET · NILS ALM ROSLAND · LENE SCHMIDT · FELIX VIDAL · KRYSTYNA ZENNEGG
DRAMMENSVEIEN 419 · POSTBOKS 167 · 1321 STABEKK · TELEFON (02) 530110/533058

T 1933/85

TEGNFORKLARING

T 7748/85

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- F — OFFENTLIGE BYGNINGER - BARNEHAGE

2. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- USPESIFISERT TRAFIKKAREAL
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l.)

3. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

FAREOMRÅDER

- T — HØGSPENNINGSANLEGG

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES LEKEOMRÅDE, ANNET FELLESAREAL
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
- FELLES STØYVOLL

STREKSYMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- byggegrense for tilbygg
- regulert tomtegrense
- senterlinje
- frisiktlinje
- omriss av planlagte boliger, garasjer og boder

Tillatt etasjeantall for byggninger er angitt med tall på planen

N

Reguleringsplan for Heimdal søndre boligkvadrant
Felt A1 og A2
TRONDHEIM KOMMUNE

G05DQ
r0274 Psak Kar

utarbeidet av ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A:S
Krystyna Zennegg, Oistein Mangset, ark. MNAL

12 mars 1985

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:		
Nr	Dato		Nr	Dato	Sign
1	3.9.1985	Bygningsråd	1	20.08.85	KEP
2	4.9.-1.10.1985	Off. ettersyn			

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr:	TEGNING	Endring nr.
1:1000	274	01	

Kartblad: V 28 — Erstatning for: — Erstattet av:

TRONDHEIM KOMMUNE

Egengodkjenning av reguleringsplan.

Ref.: T 1933/85

REGULERINGSPLAN FOR FELT A, SØNDRE BOLIGKVADRANT, HEIMDALSBYEN

I medhold av § 27 nr. 6 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt brev fra Det Kgl. Miljøverndepartement av 20. februar 1984 til fylkesmannen i Sør-Trøndelag, har Trondheim bystyre i møte 28.11.1985 sak B nr. 187/1985 godkjent planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Ordfører

Formannskapssekretær

Doknr: 4981 Tinglyst: 10.03.2003 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SKJØTE

TINGLYST
10 MAR 2003
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 4981

1. Eiendommen(e)

Kommunenavn	Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Festenr	Seksjonsnr.	Ideell andel
Trondheim	1601	323	1699			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	Ja:	Nei: X
Overdragelsenomfatter transport av festeretten	Ja:	Nei: X
Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig, jfr. tomtefestelovens §32 første ledd nr 5 eller avtale	Ja:	Nei: X
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Ja:	Nei: X

Beskaffenhet:
Bebygd [ ] [X] Ubebygd

Anvendelse av grunn
[X] B Bolig [ ] F Fritid [ ] V Forretn [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] Annet

Type bolig:
[X] FB Frittl.bolig [ ] TB Tomannsbolig [ ] RK Rekkeh./kjede [ ] BL Blokkleilighet [ ] A Annet

2. Kjøpesum:

Kr. 25.000,-

Utlyst til salg på det frie marked
[ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype:
[ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Skifteoppgjør [X] 6 Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag:

Kr. 25.000,-

4. Overdras fra:

Org.nr. 9 siffer	Navn:	Ideell andel
942 110 464	Trondheim kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr.11 siffer/org.nr. 9 siffer	Navn:	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
210557[redacted]	Kjell Arve Jensen	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	

026975.03

6. Særskilte avtaler

Kjøpet er konsesjonsfritt.

Kjøper av denne parsell, og framtidige eiere, er pliktige til å forbli medlem av det grendelag, velforening el.l. som er etablert i boligfeltet.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter som fester av områdets fellesarealer, f.eks. gangveger, tunarealer, lekeplasser o.l.

Slike fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel o.l., og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste.

Etter avtale med selger kan foreningens festeforhold i henhold til de festeavtaler som slettes når tomten nå kjøpes, omgjøres til et sameie, eller deles og tillegges de enkelte eiere/festere i området.

Veg- og ledningsnettet skal vedlikeholdes av eier/festere i vedkommende område i fellesskap gjennom grendelaget/velforeningen. Private stikkledninger på egen tomt eies og vedlikeholdes individuelt av tomteeier.

Felles vegg og eventuell felles pipe i grenselinjer, samt andre felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som eierne plikter å vedlikeholde i fellesskap. Eieren har lik rett til bruk av felles tekniske anlegg, og har rett til nødvendig adkomst for drift og vedlikehold av slike tekniske anlegg og til vegg o.l. som står i grenselinje.

Eiere eller festere av tilgrensende naboeiendommer har rett til å føre vannledninger over eiendommen for dermed å komme i forbindelse med de offentlige ledninger forutsatt at slik ledningsføring ikke er til vesentlig hinder for utnyttelse av eiendommen. I tilfelle tvist om plassering av stikkledninger, avgjøres dette av kommunen. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttede gravearbeider settes i såvidt mulig samme stand som før graving ble startet. Mulig skade ved graving etter at vedkommende eiendom er bygget, erstattes av den som legger ledninger. Oppnås ikke enighet om erstatningenes størrelse, fastsettes den ved skjønn. Den som legger ledninger etter dette punkt, må i den utstrekning det kreves, stille sikkerhet for eventuell erstatning.

Eiere/festere av tomter som krysses av private stikkledninger og offentlige ledninger må tillate tilsyn, vedlikehold og reparasjon av disse ledninger og tilhørende kummer samt rett til å grave opp disse ledninger for inspeksjon og evt. omlegging til annen dimensjon.

Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttede gravearbeider settes i såvidt mulig samme stand som før graving ble startet. Mulig skade ved graving etter at vedkommende eiendom er bygget, erstattes av den som legger ledninger. Oppnås ikke enighet om erstatningenes størrelse, fastsettes erstatningen ved skjønn

Der veg/gangveg på overdragelsestidspunktet ikke er opparbeidet i henhold til reguleringsplan, har kommunen rett til å anlegge skråninger og/eller fyllinger for regulert gate og gangveg på tomten uten å betale erstatning. Kommunen har også rett til stolpefeste mot erstatning, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Trondheim Energiverk, evt. annen ledningseier, har rett til å grave ned el- og fjernvarmeledninger i grunnen. For elektrisitets-ledninger gjelder at dersom det legges høyspenningskabler over eiendommen som ikke har tilknytning i en nettstasjon på eiendommen, gis engangserstatning etter gjeldende satser. Det samme gjelder for legging av fjernvarmeledninger over tredjeparts grunn.

Telenor, evt. annen lednings-/kabeleier, har rett til vederlagsfritt å legge ledninger over eiendommen, enten i eller over grunnen.
Etter avsluttet arbeid skal eiendommen såvidt mulig settes i tidligere stand, eventuelt skal erstatning ytes. I mangel av enighet fastsettes erstatningen ved skjønn.

Kjøper skal gjøre seg kjent med det opplysningsmateriale som foreligger når det gjelder grunnforhold og geotekniske undersøkelser i området. Kommunen vil på anmodning gi kjøper anledning til å sette seg inn i de rapporter og det kartmateriale som de har fått utarbeidet. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for beskaffenheten av grunnen og den enkelte byggherre må selv la utføre og bekoste de grunnundersøkelser og eventuelle sikringstiltak som hans utnyttelse av grunnen nødvendiggjør.

Kommunen har intet ansvar for ulemper ved trafikk, støy, støv, lukt eller forurensning av noen art.
Arealer avsatt til snøopplag langs veikanter må ikke blokkeres av gjerder, planter o.l.

Denne bestemmelse kan ikke slettes uten Trondheim kommunes samtykke.

7. Underskrifter og bekreftelser

Trondheim 06.03.03

Utsteders underskrift: Bjørn Ekle
Utbyggingssjef

03026975

Rett gjenpart bekreftes
Trondheim kommune
Utbyggingskontoret

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 222/86

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

A/S Moelven Brug
Feltutbyggingsdivisjonen
2391 MOELV

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Rognbudalen 88
BYGGHERRE	A/S Moelven Brug
BYGGEARBEIDETS ART	Bolighus

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret 25.2.1986

og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget 08.07.1987.

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

☒ for nevnte: Bolig.

☐ for følgende del av bygg:

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

Arbeidet må være fullført innen .....

Byggesakskontoret 08.07.1987.

Roef B. Saaback.

Rognbudalen 88

Nabolaget Tiller søndre/Rognbudalen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Rognbudalen Linje 15, 16, 45, 51, 111	3 min 0.2 km
Heimdal stasjon Linje R70	20 min 1.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 11.8 km
Trondheim Værnes	34 min

Skoler

Rosten skole (1-10 kl.) 414 elever, 31 klasser	6 min 0.6 km
Hårstad skole (1-7 kl.) 338 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Tonstad skole (1-10 kl.) 493 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Breidablikk skole (1-7 kl.) 304 elever, 23 klasser	22 min 2 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	20 min 1.7 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Kristen videregående skole - Trønd... 480 elever	9 min 0.8 km

«Dette nabolaget er trygt for barn, har muligheter for uteliv langs turstier og har nærhet til et mangfold av butikker.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

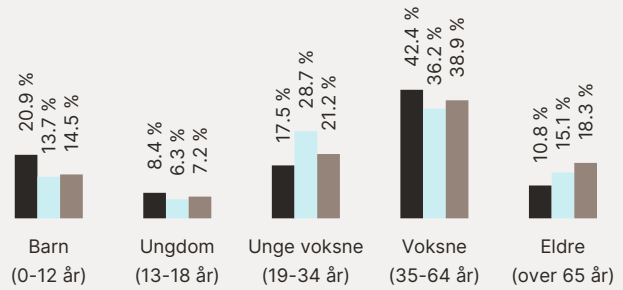
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tiller søndre/Rognbudalen	830	305
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rognbudalen barnehage (1-5 år) 53 barn	1 min 0.1 km
Hårstad barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km
Romemyra barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Rognbudalen PostNord	3 min 0.2 km
Coop Extra Tiller PostNord	5 min 0.4 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
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

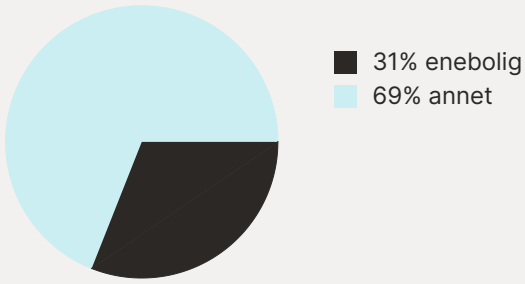
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Rosten Skole Ballspill	5 min 0.4 km
Koieflata balløkke Ballspill	6 min 0.6 km
Fresh Fitness Tiller	5 min
EVO Tiller	7 min

Boligmasse



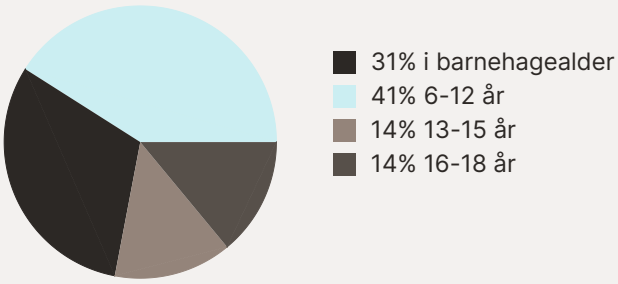
«Trygt nabolag for barn å vokse opp i. Mange barn å leke med. Fine sykkelstier i nærområdet, og nærhet til skog. Kort avstand til barnehage og skole.»

Sitat fra en lokalkjent

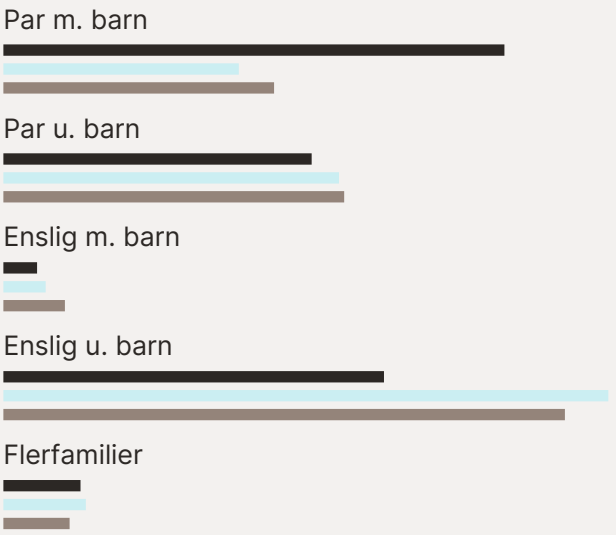
Varer/Tjenester

Tillertorget	8 min
Vitusapotek Tillertorget	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



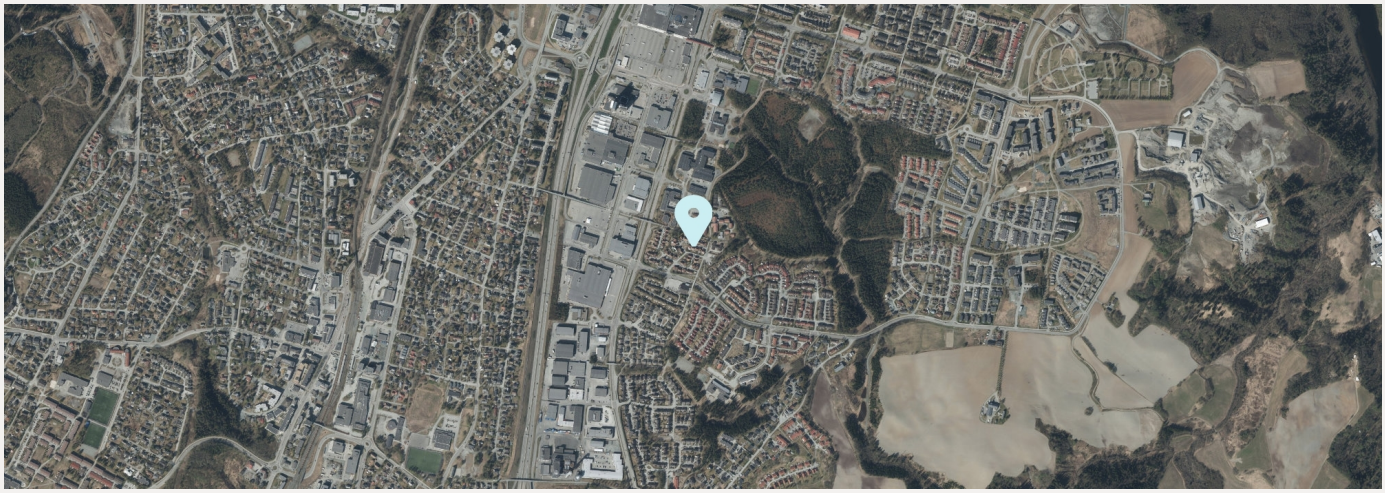
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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

Rognbudalen 88

Nabolaget Tiller søndre/Rognbudalen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Rognbudalen Linje 15, 16, 45, 51, 111	3 min 0.2 km
Heimdal stasjon Linje R70	20 min 1.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 11.8 km
Trondheim Værnes	34 min

Skoler

Rosten skole (1-10 kl.) 414 elever, 31 klasser	6 min 0.6 km
Hårstad skole (1-7 kl.) 338 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Tonstad skole (1-10 kl.) 493 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Breidablikk skole (1-7 kl.) 304 elever, 23 klasser	22 min 2 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	20 min 1.7 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Kristen videregående skole - Trønd... 480 elever	9 min 0.8 km

«Dette nabolaget er trygt for barn, har muligheter for uteliv langs turstier og har nærhet til et mangfold av butikker.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

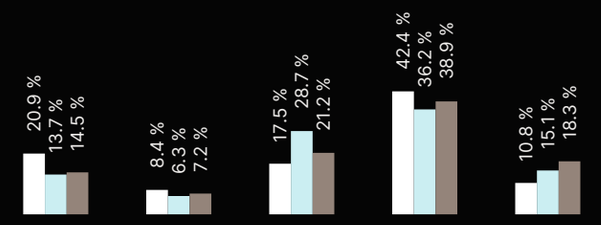
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tiller søndre/Rognbudalen	830	305
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rognbudalen barnehage (1-5 år) 53 barn	1 min 0.1 km
Hårstad barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km
Romemyra barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Rognbudalen PostNord	3 min 0.2 km
Coop Extra Tiller PostNord	5 min 0.4 km

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