EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal	Oppdragsnr.	82260011
Addresse	Amundsdalvegen 210		
Postnr.	7540	Sted	KLÆBU
Selgers navn	Ivar Arnold Gundersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/1960

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 1960

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

FrendeForsikring

Polise/avtalenr.:

1114570

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Løst belegg på badet i 2. etasje

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Snekkerarbeid, rørlegger, elektriker

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Murer med mange års erfaring i murer/flisarbeid

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Rørleggerarbeid og elektrikerarbeid er dokumentert i boligmappa.no

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran på badet i 1. etasje, men ikke på bad i 2. etasje

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

På badet i 1. etg. ble det lagt opp nye rør. På badet i 2. etg er som bygd.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kabler og el. Arbeid ble utført av faglært på begge bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

På badet i 1. etg ligger i boligmappa.no.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kloakk er påkoblet kommunalt avløpssystem i 2025. Arbeidet er utført av faglærte.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Delvis. Ref. Boligmappa.no

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Yttertak på hus og garasje er byttet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bekjente bygdesnekkere.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduene er byttet et par ganger siden huset ble bygd.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lokale bygdesnekkere.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Graving og rørarbeid.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lokalt gravefirma.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det er bygd kjellerstue.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Endringer og tilpasninger ut endring av behov over tid.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

De ligger i boligmappa.no

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Vintervoll AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon og vedlikehold av varmepumper

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lokalt firma

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset fikk tilbygg i 1970 som i dag inneholder utvidelse av stue, soverom og bad.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt tak i2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lokale bygdesnekkere

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest itt overføring av byggelån i husbanken til Nidaros sparebank.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 13.02.2026

Signert av *Ivar Arnold Gundersen*

Initialer selger:
I G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Amundsdalvegen 210

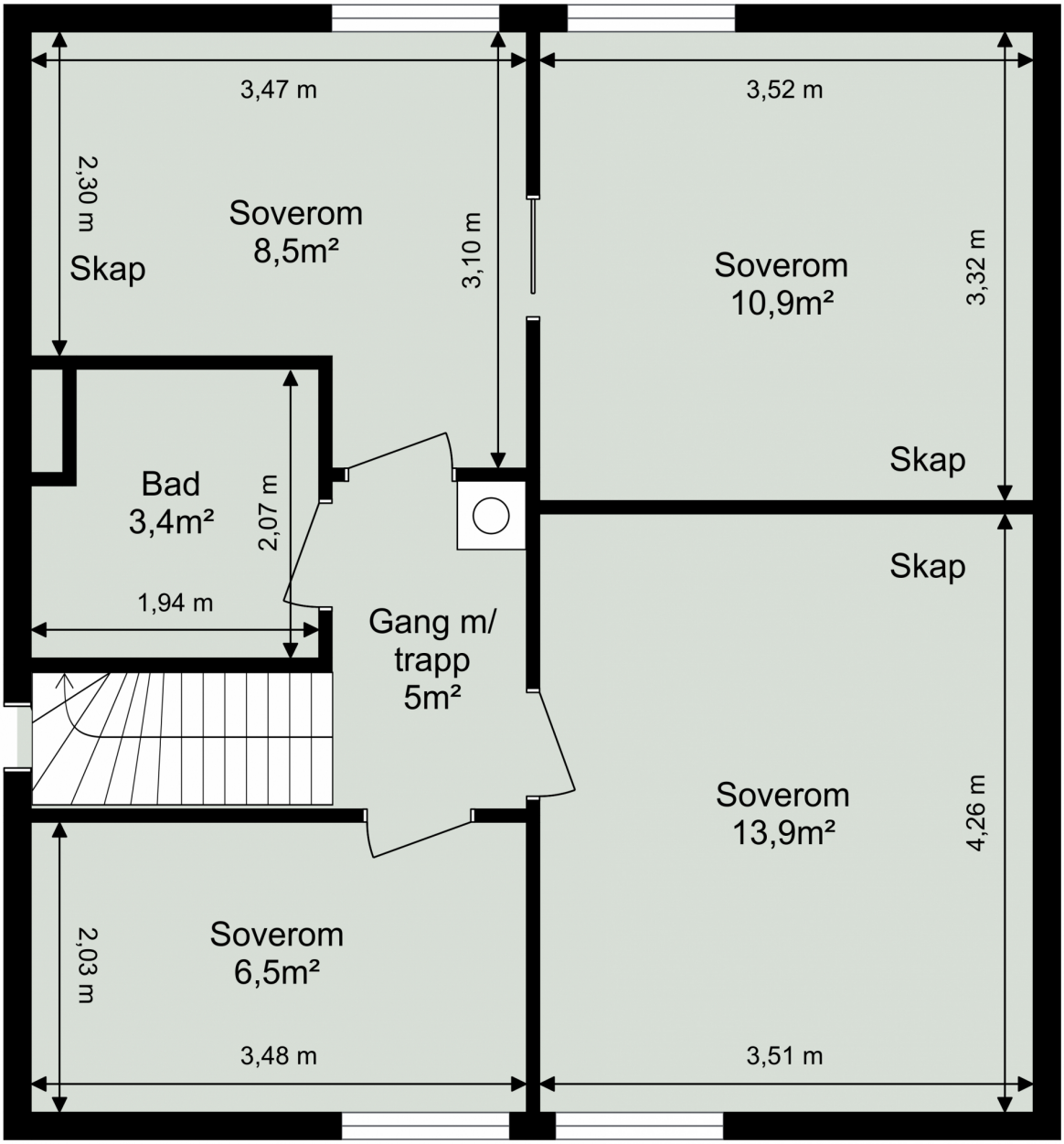
1. Etasje



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

Amundsdalvegen 210

Loftetasje

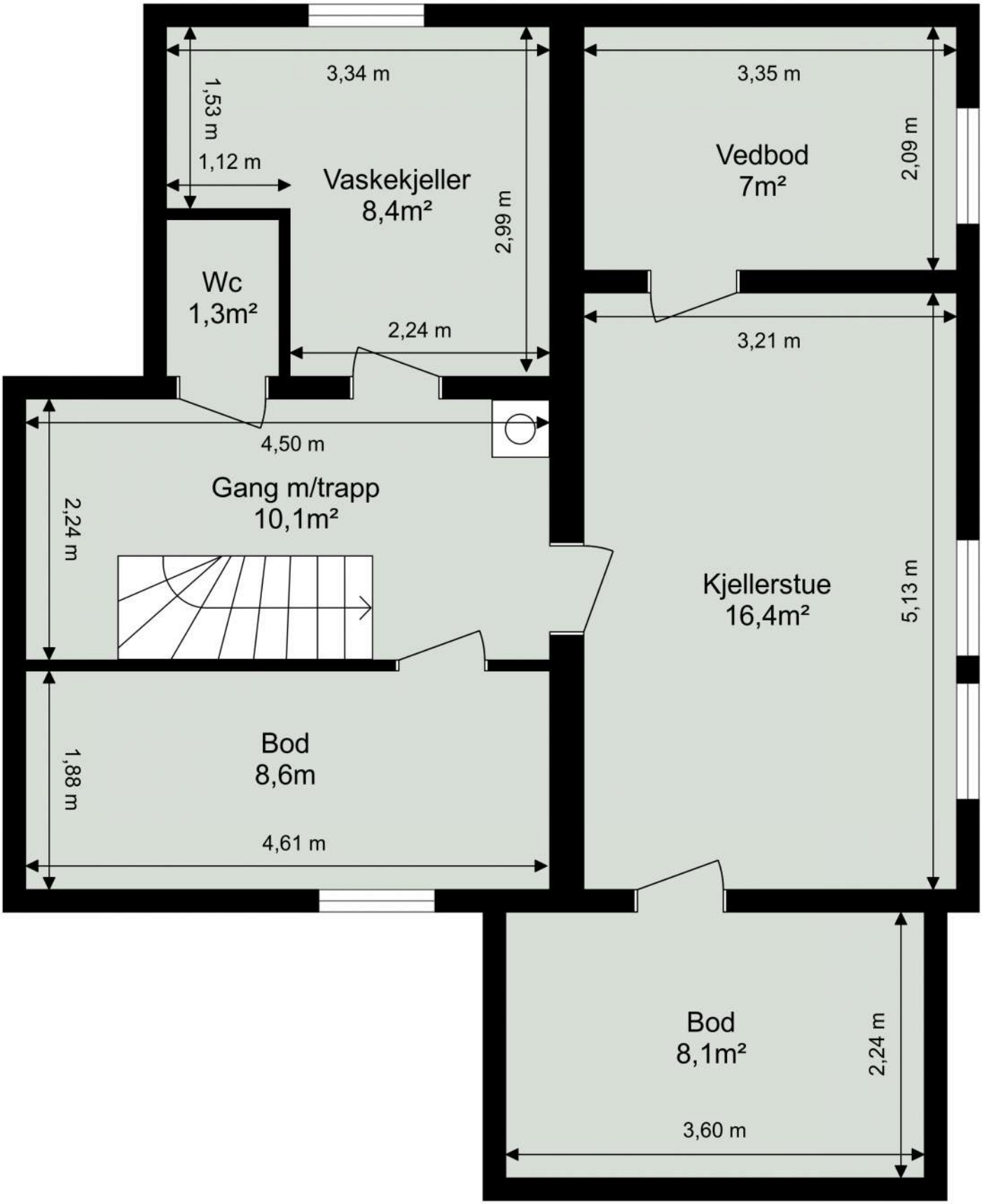


Kneloft

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

Amundsdalvegen 210

Kjeller



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

Amundsdalvegen 210

7540 KLÆBU

5001/515/0/17/0/0

Rapportdato

27.03.2026

TG 0	1
TG 1	2
TG 2	17
TG 3	5
TG IU	1

Befaring utført den 11.02.2026 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 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

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.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør 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.

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.

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 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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.

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.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

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: Amundsdalvegen 210 , 7540, KLÆBU

Matrikkel: 5001/515/0/17/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1960 Kilde: Hjemmelshaver

Tomt: 1 237.70 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Ivar Arnold Gundersen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig oppført i 1960 senere tilbygd i 1970 er oppført i en etasje + kjeller (krypjeller i tilbygd del) og loftetasje. Grunnmur oppført i murblokker dels støpt betong. Veggkonstruksjonen oppført i en trekonstruksjon. Etasjeskillet er et trebjelkelag, stubbloft i tilbygd del. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte stålplater. Vinduer med koblede og 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret. 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 ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Tilbygd del oppført i 1970. - Tekkingen opplyses å være skiftet ut en gang på slutten av 90-tallet. - Bad i 1 etasje fra tidlig 2000-tallet. - Bad loftetasje fra 90-tallet. - Kjøkken fra 90-tallet. - To stk varmepumper fra 2024 og 2023.

Øvrig informasjon om oppdraget

Garasje er kun arealmålt og ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

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.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

Etasje 1			
BRA-i 111 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 32 m^2
Beskrivelse av BRA-i To stk vindfang, gang m/trapp, gang, spisestue/kjøkken, to stk stuer, bad, bod og soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** To stk terrasser.

Loftetasje			
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, bad og fire soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Kjeller			
BRA-i 65 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, wc, vaskekjeller og tre boder.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Garasje			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 28 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 227 m^2	**BRA-e** 28 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 32 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 255 m^2

Merknader om areal: Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. 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. Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. TG 2 settes for alder/slitasjse. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Drenering: Det gjøres oppmerksom på at selv om dreneringen oppgraderes(er oppgradert på 90-tallet vil nødvendigvis ikke all fukt i grunnmur nedre del og gulv mot grunnen opphøre helt på grunn av en kapillært opptrekk fra grunnen da det på oppføringtidspunktet ikke var vanlig og bruke kapillærbrytende sjikt under gulvstøpen, dette til orientering. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Mangelfull fuktsikring observeres rundt kjellervindu noe som er uheldig og vil medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen med påfølgende skadeutvikling. Videre registreres det manglende topplist på grunnmursplast, ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten. Det ble avdekket stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger på fritt eksponert murvegg. Det ble ved fuktmåling i utforet vegger under terreng registrert forhøyede fuktverdier. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/fuktsikring har funksjonssvikt/begrenset effekt. TG 2 settes for påviste forhold. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Krypkjeller: Det er etablert krypkjeller i tilbygd del. Det ble ved visuell kontroll via luke ikke registrert tegn på skader i stubbloftskonstruksjon, ved tilfeldigvalgte stikktakninger med fuktsøker ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Det registreres manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn. Videre ble det registrert asbestholdige avfall, det gjøres oppmerksom på at fjerning av asbestholdige materialer krever spesialtiltak, asbest håndteres som farlig avfall. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Tiltak anbefales da krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon med høyt skadepotensiale.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

Yttervegger / fasader: Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning fra byggeår. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Det registreres lite lufting bak kledning. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Stedvis bærer kledning preg av elde og slitasje, spesielt på værsiden hvor det registreres stedvis tilløp til råte på kledning. Utskifting av deler av kledning må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Vinduer / dører: Vinduer med koblede glass har oppnådd en anselig alder og med tanke på energieffektivitet og tettefunksjon en redusert funksjon. Også med tanke på at vedlikeholdsbehovet er større. Det ble ikke observert sprukket glass. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer fremstår stedvis med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Ved visuell kontroll registreres det stedvis sprekker i trevirket på utvendige karmer, omramminger er etablert uten klaring mellom beslag og treverk, dette er uheldig med tanke på fuktopptrekk med påfølgende skadeutvikling. Videre registreres det manglende beslag på kjellervindu, dette er uheldig med tanke på fukt i konstruksjonen med påfølgende skadeutvikling. Det ble ikke observert punkterte glass det gjøres oppmerksom på at dette er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer på resterende vinduer. Ytterdør og balkongdører. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Dører fremstår med aldringsmessig slitasje for alder. Det registreres sprekker i trevirket. Noe justeringer må påregnes for at de skal gå friksjonsfritt. TG 2 settes for alder og slitasje, det må påregnes vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer.

Terrasser: Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble noe begrenset da store deler var snødekte. Terrasser er oppført på søyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Treramme i impregnerte materialer med spaltegulv og langsgående rekkverk. Ved visuell kontroll registreres det noe skjevheter, dette som følge av sig i terrenget. Dette ble

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

ikke kontrollert med krysslaser. Terrasser har horisontale rekkverk, åpninger i rekkverk er for store, dette med tanke barns sikkerhet på å unngå klatring. Videre registreres det noe værslitasje. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes vedlikehold/utbedringer i tiden som kommer.

Takkonstruksjon: Det er etablert kaldloft over deler av konstruksjonen, øvrige deler er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Adkomst til kaldloft er via luke. Takkonstruksjonen er fra byggeår. Takkonstruksjonen er oppført som et sperretak med bordtak som undertak. Manglende ventilering av kaldloft registreres, isolasjonen stenger for nede ved raft. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset grunnet lagrede gjenstander, noe som igjen er uheldig med tanke på luftsirkulasjonen. Ovennevnte forhold kan føre til kondens med påfølgende skadeutvikling. Ved visuell kontroll registreres det stedvis misfarging og fuktmerker på bordtakstro ved fuksøk på disse stedene ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Ukjent årsak, det anbefales ytterligere undersøkelser. Begrenset ventilering må ses i sammenheng med datidens byggeskikk hvor det ikke var vanlig å lage luftespalter i slike konstruksjoner. Videre ble ikke bolighus oppført med nåtidens fokus på tetthet slik som i dag, konstruksjonen har derfor trolig en del naturlige utettheter som sørger for en viss luftutskiftning. Det er ukjent om det er etablert moderne dampsperre mot underliggende loftetasje, noe som gjør at man vil ha større grad av luftlekkasje fra oppholdsrom opp mot loft. Det ble registrert fuktmerker i taktro som kan komme av at det tidvis kondenserer på loft men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i utvendig tekking. Videre ble det registrert avføring fra mus, det er satt opp flere musefeller i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales for full visshet om omfang. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Med bakgrunn i ovenfornevnte og alder på konstruksjonen anbefales det regelmessig kontroll av loftetasje og sikre god utluftning av konstruksjonen, dette som et forebyggende tiltak.

Takrenner og nedløp: Det registreres manglende snøfangere på hovedtak, dette anbefales etablert med tanke på sikring mot snøras. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Ved visuell kontroll rundt bygningen registreres det stedvis bulker og skader på nedløpsrørene. Stedvis værslitasje. TG 2 settes for alder/slitasje.

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

Bad 1 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.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen og for påviste forhold. 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.

Piper / ildsteder: Det er etablert to stk teglsteinspiper fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Bygningsdelen har oppnådd en alder hvor det er påregnelig med hyppigere vedlikehold. Noe riss i pussen ble avdekket, overvåk situasjonen jevnlig. TG 2 settes for alder. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Følgende rom ble kontrollert: Etasje 1: Stor stue på langs og på tvers, det registreres et måleavvik på 20 mm. Loftetasje: Gang m/trapp: Det registreres et måleavvik på 25 mm, ved nivvelering av gang registreres et måleavvik på 20 mm. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner og standardens krav til akseptable måleavvik.

Wc: Toalett har belegg på gulv, tapet på vegger. Trepanel i himling. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Innehar: Vegghengt servant og gulvmontert toalett. Toalett er stabilt festet, spylefunksjonen fungerte som normalt, god avrenning på avløpet. Rommet ventileres med naturlig avtrekk uten tilluft. Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask. TG 2 settes for alder/slitasje og for naturlig avtrekk.

Kjøkken: Noe brukslitasje observeres på innredningen. Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. TG 2 settes for alder/slitasje.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Stengekran for tappevannet er etablert i kjeller. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Mekanisk avtrekk på kjøkken. 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.

5 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

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. Tidvis kappilært fuktopptrekk vil forekomme da det ikke var vanlig praksis med fuktsperre i grunn på etableringstidspunktet. På bakgrunn av etableringsåret er det brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Tiltak anbefales. TG 3 settes da det registreres forhøyede fuktverdier i kontruksjonen. Tiltak er påregnelig. Kostnadsestimat er sjablongmessig beregnet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad loftetasje - Totalvurdering av overflater: Sprekk i vinylbelegget på gulv ble avdekket. Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad loftetasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad loftetasje - Totalvurdering av fuktsøk: Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann. TG 3 settes da det ble avdekket svikt i tettesjiktet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Vaskekjeller: Det er valgt å foreta en helhetsvurdering av rommet. Vaskekjeller har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Det er ikke etablert tettesjikt i rommet. Det er etablert et nyere plassluk i rommet. Rommet ventileres via naturlig avtrekk, det er ingen tegn til tilluft i rommet. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Innehar røropplegg for vaskemaskin, servant med innredning og varmtvannsbereder. Rommet fungerer med dagens bruk men det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert tettesjikt slik at det ved vannsøl direkte på overflatene så vil vann nå i konstruksjon med påfølgende skadeutvikling. TG 3 settes da rommet ikke tilfredsstiller krav til tett våtrom. Oppgradering av rommet er påregnelig for å oppnå krav til tett våtrom. Kostnadsestimat er sjablongmessig beregnet for etablering av belegg eller lignende på gulv med oppbrett på vegg.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Taktekking og beslag: Da taktekkingen var snølagt kunne ikke tekkingen vurderes. Det anbefales ny kontroll når dette lar seg utføre.

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?
Nei

Kommentar:
Ikke fremvist.

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger av opprinnelig bolig kun ifm etablering av tilbygg. Dagens planløsning i opprinnelig del er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Følgende avvik er funnet/endringer er funnet byggetegninger ifm etablering av tilbygg:
- Stue er idag utvidet ved å innlemme det som er tegnet inn som trapperom, deler av entré/gang og soverom.
- I det som er tegnet inn som kjøkken, benyttes idag som soverom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest for omgjøring fra to til en enhet datert 03.08.2015
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 27. Juli 1971 på tilbygg.

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

Kommentar:
Dersom vindu har underkant mer enn 3,0 m, men mindre enn 5,0 m, over planert terreng bør det monteres stige for å lette rømningen.
Det bemerkes at vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv og størrelse på 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. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Ved visuell kontroll av krypkjeller registreres det eternittplater, det gjøres oppmerksom på at fjerning av asbestholdige materialer krever spesialtiltak, asbest håndteres som farlig avfall.

Det registreres manglende trapp ved vindfang i tilbygd del noe som bør etableres med tanke på sikkerhet.

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:
Blokker, Støpt grunnmur, Støpt plate på mark

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

Kommentar:
Stedvis sprekker/riss observeres.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

TG 2 settes for alder/slitasjse. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Levetid:

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

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det opplyses at dreneringen ble oppgradert engang på 90-tallet.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Manglende topplist på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Flatt terreng på framside, skrånende mot grunnmur på oversiden. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Justering av terrenget anbefales.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Nedløp er tilkoblet oppstikk fra grunn.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at selv om dreneringen oppgraderes(er oppgradert på 90-tallet vil nødvendigvis ikke all fukt i grunnmur nedre del og gulv mot grunnen opphøre helt på grunn av en kapillært opptrekk fra grunnen da det på oppføringtidspunktet ikke var vanlig og bruke kapillærbrytende sjikt under gulvstøpen, dette til orientering. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mangelfull fuktsikring observeres rundt kjellervindu noe som er uheldig og vil medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen med påfølgende skadeutvikling. Videre registreres det manglende topplist på grunnmursplast, ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten.

Det ble avdekket stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger på fritt eksponert murvegg. Det ble ved fuktmåling i utforet vegger under terreng registrert forhøyede fuktverdier. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/fuktsikring har funksjonssvikt/begrenset effekt.

TG 2 settes for påviste forhold. Ytterligere undersøkelser anbefales.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak på påviste forhold.

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.

5 Krypkjeller TG 2

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:
Via luke i kjeller.

Er krypkjelleren ventilert?
Nei

Kommentar:
Ventiler på grunnmur er stengt for.

Foreligger det fuktsperre på grunn?
Nei

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:
Det er etablert krypkjeller i tilbygd del. Det ble ved visuell kontroll via luke ikke registrert tegn på skader i stubbloftskonstruksjon, ved tilfeldigvalgte stikktakninger med fuktsøker ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Det registreres manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn. Videre ble det registrert asbestholdige avfall, det gjøres oppmerksom på at fjerning av asbestholdige materialer krever spesialtiltak, asbest håndteres som farlig avfall.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Tiltak anbefales da krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon med høyt skadepotensiale.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

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?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Det observeres stedvis saltutslag på fritt eksponerte murflater noe som er tegn på fuktvandring.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking på kjellerstue mot grunnmur. 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 20,2% som er å betrakte som vått. Merk at det finnes soppsporer som kan starte å utvikle seg fra ca 18 % i treverk.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Klaffventiler.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

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. Tidvis kappilært fuktopptrekk vil forekomme da det ikke var vanlig praksis med fuktsperre i grunn på etableringstidspunktet.

På bakgrunn av etableringsåret er det brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Tiltak anbefales.

TG 3 settes da det registreres forhøyede fuktverdier i kontruksjonen. Tiltak er påregnelig. Kostnadsestimat er sjablongmessig beregnet.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Tiltak er påregnelig, ytterligere undersøkelser anbefales.

Bilde



Bilde av fuktsøk via hulltaking hvor det registreres forhøyede fuktverdier.

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Fra byggeåret

Fasade
Liggende trekledning

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

Kommentar:
Noe sprekkdannelser observeres stedvis på kledning.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Stedvis tilløp til råte observeres.

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning fra byggeår. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Det registreres lite lufting bak kledning. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Stedvis bærer kledning preg av elde og slitasje, spesielt på værsiden hvor det registreres stedvis tilløp til råte på kledning. Utskifting av deler av kledning må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

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.

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 koblede glass og 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdører av tre.
Balkongdør med 2-lags glass.
Balkongskyvedør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 1988, 1985, 1986 og 1991.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer med koblede glass har oppnådd en anselig alder og med tanke på energieffektivitet og tettefunksjon en redusert funksjon. Også med tanke på at vedlikeholdsbehovet er større. Det ble ikke observert sprukket glass. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer.

Vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer fremstår stedvis med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Ved visuell kontroll registreres det stedvis sprekker i trevirket på utvendige karmer, omramminger er etablert uten klaring mellom beslag og treverk, dette er uheldig med tanke på fuktopptrekk med påfølgende skadeutvikling. Videre registreres det manglende beslag på kjellervindu, dette er uheldig med tanke på fukt i konstruksjonen med påfølgende skadeutvikling. Det ble ikke observert punkterte glass det gjøres oppmerksom på at dette er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer på resterende vinduer.

Ytterdør og balkongdører. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Dører fremstår med aldringsmessig slitasje for alder. Det registreres sprekker i trevirket. Noe justeringer må påregnes for at de skal gå friksjonsfritt.

TG 2 settes for alder og slitasje, det må påregnes vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

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.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

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:
Terrasser

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
82 cm, dagens krav er 100 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble noe begrenset da store deler var snødekte. Terrasser er oppført på søyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Treramme i impregnerte materialer med spaltegulv og langsgående rekkverk. Ved visuell kontroll registreres det noe skjevheter, dette som følge av sig i terrenget. Dette ble ikke kontrollert med krysslaser. Terrasser har horisontale rekkverk, åpninger i rekkverk er for store, dette med tanke barns sikkerhet på å unngå klatring. Videre registreres det noe værslitasje.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes vedlikehold/utbedringer 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.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

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, Kaldloft

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

Kommentar:
Noe skjevheter registreres dette vurderes å skyldes datidens materialer og byggemetode.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Det er etablert kaldloft over deler av konstruksjonen, øvrige deler er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Adkomst til kaldloft er via luke. Takkonstruksjonen er fra byggeår. Takkonstruksjonen er oppført som et sperretak med bordtak som undertak. Manglende ventilering av kaldloft registreres, isolasjonen stenger for nede ved raft. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset grunnet lagrede gjenstander, noe som igjen er uheldig med tanke på luftsirkulasjonen. Ovennevnte forhold kan føre til kondens med påfølgende skadeutvikling.

Ved visuell kontroll registreres det stedvis misfarging og fuktmerker på bordtakstro ved fuksøk på disse stedene ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Ukjent årsak, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Begrenset ventilering må ses i sammenheng med datidens byggeskikk hvor det ikke var vanlig å lage luftespalter i slike konstruksjoner. Videre ble ikke bolighus oppført med nåtidens fokus på tetthet slik som i dag, konstruksjonen har derfor trolig en del naturlige utettheter som sørger for en viss luftutskiftning. Det er ukjent om det er etablert moderne dampsperre mot underliggende loftetasje, noe som gjør at man vil ha større grad av luftlekkasje fra oppholdsrom opp mot loft. Det ble registrert fuktmerker i taktro som kan komme av at det tidvis kondenserer på loft men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i utvendig tekking.

Videre ble det registrert avføring fra mus, det er satt opp flere musefeller i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales for full visshet om omfang.

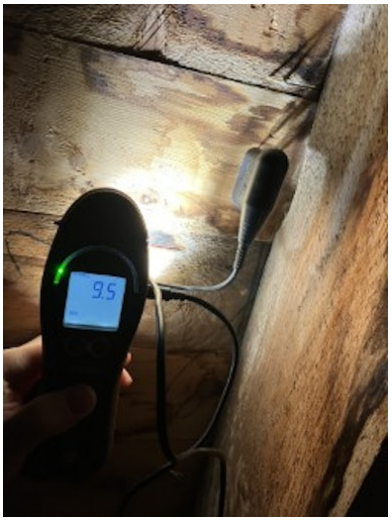
TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Med bakgrunn i ovenfornevnte og alder på konstruksjonen anbefales det regelmessig kontroll av loftetasje og sikre god utluftning av konstruksjonen, dette som et forebyggende tiltak.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

Bilder



Bilde av fuktsøk.



Bilde av fuktsøk.



Fuktsøk ved pipe uten at det registreres skadelig fukt.

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

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det forutsettes at det er benyttet riktig byggemetode da tenker en spesielt på ventilering og bruk av dampsperre. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av innvendige himlinger i 1 etasje.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det opplyses at tekkingen ble skiftet rundt år 2000. Ukjent om undertak ble skiftet ut. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Lakkerte stålplater

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Da taktekkingen var snølagt kunne ikke tekkingen vurderes. Det anbefales ny kontroll når dette lar seg utføre.

Levetid:

Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

Bilde



Bilde av tekking på befaringsdagen, det anbefales ytterligere undersøkelser når dette lar seg utføre.

14 Takrenner og nedløp TG 2

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:
Det registreres manglende snøfangere på hovedtak, dette anbefales etablert med tanke på sikring mot snøras. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Ved visuell kontroll rundt bygningen registreres det stedvis bulker og skader på nedløpsrørene. Stedvis værslitasje.

TG 2 settes for alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

15 Bad loftetasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er av ukjent eldre dato.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Belegg på gulv har sluppet fra underlaget. Sprekker og hull registreres i tettesjiktet. Belegget er porøst. Baderomsplater mangler bunnlist i nedre del av plater. Dør er uheldig plassert i det som betraktes som våtsone. Manglende tetting rundt rørgjennomføringer observeres. Svimerker observeres på belegget

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 7 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk.
Lekkasjesikring er ikke ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Sprekk i vinylbelegget på gulv ble avdekket. Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

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 plastluk fra byggeåret.

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

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredningen fremstår som noe slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Naturlig avtrekk, tilluft via luftespalte under dørblad.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Innredning med servant, Bidè

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

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

Levetid:

Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 3

Kommentar:
Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

TG 3 settes da det ble avdekket svikt i tettesjiktet.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bilde



Bilde av fuktsøk via hulltaking uten at det påvises fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
En oppgradering av badet er påregnelig.

16 Bad 1 etasje

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er fra tidlig 2000.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det bemerkes at dør og vindu er plassert i det som betraktes som våtsone. Noe ufagmessig utførelse på flis observeres ved dør.

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 gulv. Totalt registreres det en høydeforskjell på 5 mm. 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.

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.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk. Det bemerkes at mansjett er strekt litt langt, dette kan føre til større slitasje over tid.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen og for påviste forhold. 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.

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:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
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.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Bilde av fuktsøk uten at det påvises fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert tett dusjkabinett som et fuktsikringstiltak.

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:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Det er etablert to stk teglsteinspiper fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Bygningsdelen har oppnådd en alder hvor det er påregnelig med hyppigere vedlikehold. Noe riss i pussen ble avdekket, overvåk situasjonen jevnlig.

TG 2 settes for alder. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. 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.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

18 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2

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:
Det registreres skjevheter i boligen, det bemerkes stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Følgende rom ble kontrollert:
Etasje 1:
Stor stue på langs og på tvers, det registreres et måleavvik på 20 mm.
Loftetasje:
Gang m/trapp: Det registreres et måleavvik på 25 mm, ved nivvelering av gang registreres et måleavvik på 20 mm.

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner og standardens krav til akseptable måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

19 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trappen går fra kjeller til loftetasje.

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. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Normal slitasje med tanke på alder.

20 Vaskekjeller TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Det er valgt å foreta en helhetsvurdering av rommet. Vaskekjeller har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Det er ikke etablert tettesjikt i rommet. Det er etablert et nyere plassluk i rommet. Rommet ventileres via naturlig avtrekk, det er ingen tegn til tilluft i rommet. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Innehar røropplegg for vaskemaskin, servant med innredning og varmtvannsbereder. Rommet fungerer med dagens bruk men det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert tettesjikt slik at det ved vannsøl direkte på overflatene så vil vann nå i konstruksjon med påfølgende skadeutvikling.

TG 3 settes da rommet ikke tilfredsstiller krav til tett våtrom. Oppgradering av rommet er påregnelig for å oppnå krav til tett våtrom. Kostnadsestimat er sjablongmessig beregnet for etablering av belegg eller lignende på gulv med oppbrett på vegg.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

21 Wc TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Toalett har belegg på gulv, tapet på vegger. Trepanel i himling. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Innehar: Vegghengt servant og gulvmontert toalett. Toalett er stabilt festet, spylefunksjonen fungerte som normalt, god avrenning på avløpet. Rommet ventileres med naturlig avtrekk uten tilluft. Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

TG 2 settes for alder/slitasje og for naturlig avtrekk.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

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

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

Kommentar:
Noe fuktmerker/svellinger observeres stedvis på innredning og på parkettgulv.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate dels flislagt.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Noe brukslitasje observeres på innredningen. Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

TG 2 settes for alder/slitasje.

Levetid:

ⓘ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

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

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

Kommentar:
Det er synlige tegn på at det er utført arbeider på deler av røranlegget, når og hvor mye som er utført er ukjent for undertegnede.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Berederen er av ukjent eldre dato og rommer 190 liter.
Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

Det er også en bereder til av ukjent eldre dato i boligen, denne er demontert og er ikke i bruk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Stengekran for tappevannet er etablert i kjeller.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

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.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Bereder har passert forventet levetid å må påregnes skiftes ut i tiden som kommer.

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

24 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:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Det er etablert to sikringskap i boligen en på vaskekjeller og en i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

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

Foreligger det samsvarserklæring?
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?
Ja

Kommentar:
Sprukket deksel på stikkontakt i 2 etasje.
Deler av anlegget er av eldre dato.

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?
Varmtvannstanken er produsert før 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at det ble utført el kontroll i 2023 uten at det ble registrert avvik.

AMUNDSDALVEGEN 210 - 5001/515/0/17/0/0

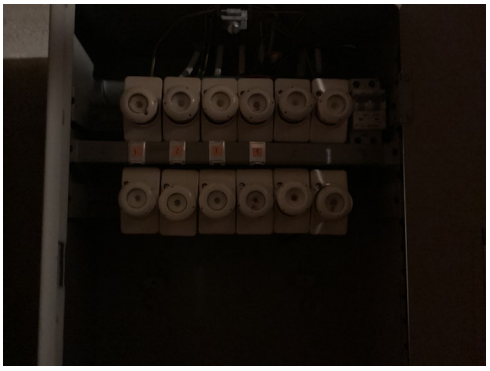
Øvrig info:
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

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

Bilde



Bilde av sikringskap plassert i kjeller.



Bilde av sikringskap plassert på bod.

25 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, denne 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.

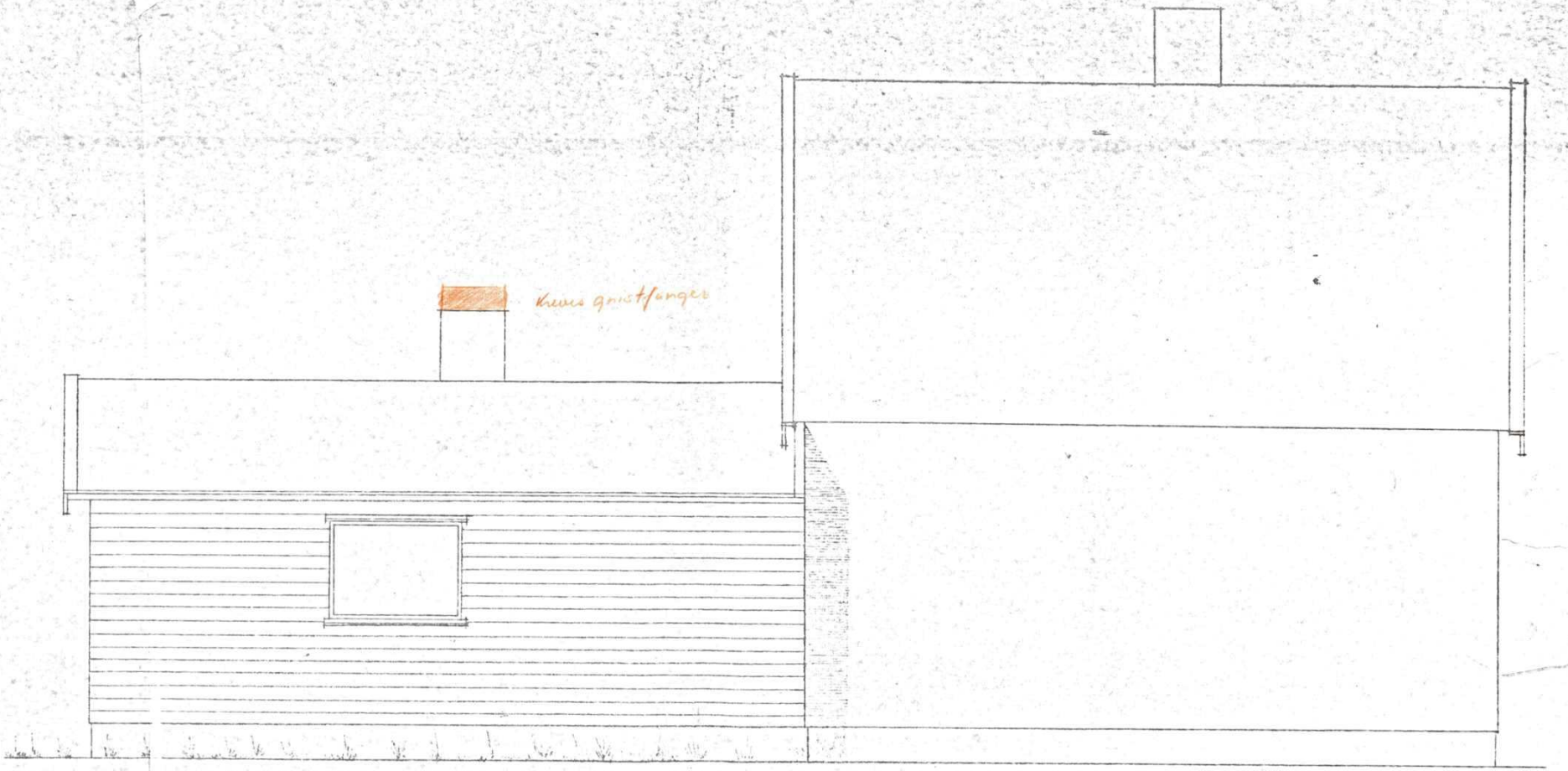


Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:500
Dato:25/3-2026
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.



HR. IVAR GUNDERSEN
KLÆBU

Målestokk 1:50

Tegn.

Trac.

Kfr.

Erstatning for:

TILBYGG TIL ENEBOLIG

ING. HALVOR SELLEVOL



HR. IVAR GUNDERSEN
KLÆBU

TILBYGG TIL ENEBOLIG

Målestokk 1:50

Tegn. JAN 70

Trac.

Kfr.

Erstatning for:

ING. HALVOR TELLEBAKK



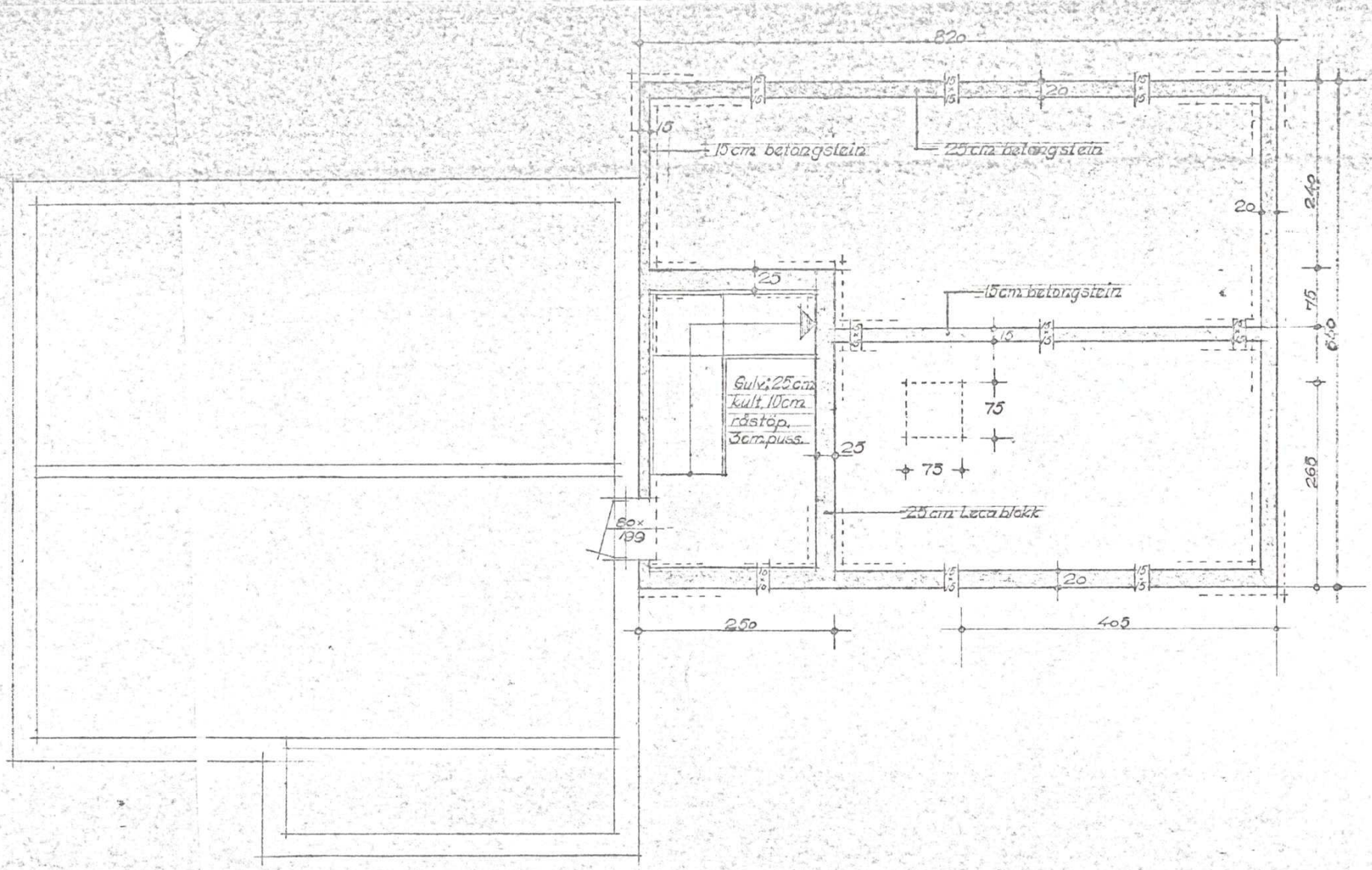
HR. IVAR GUNDERSEN
KLÆBU

TILBYGG TIL EKSISTERENDE

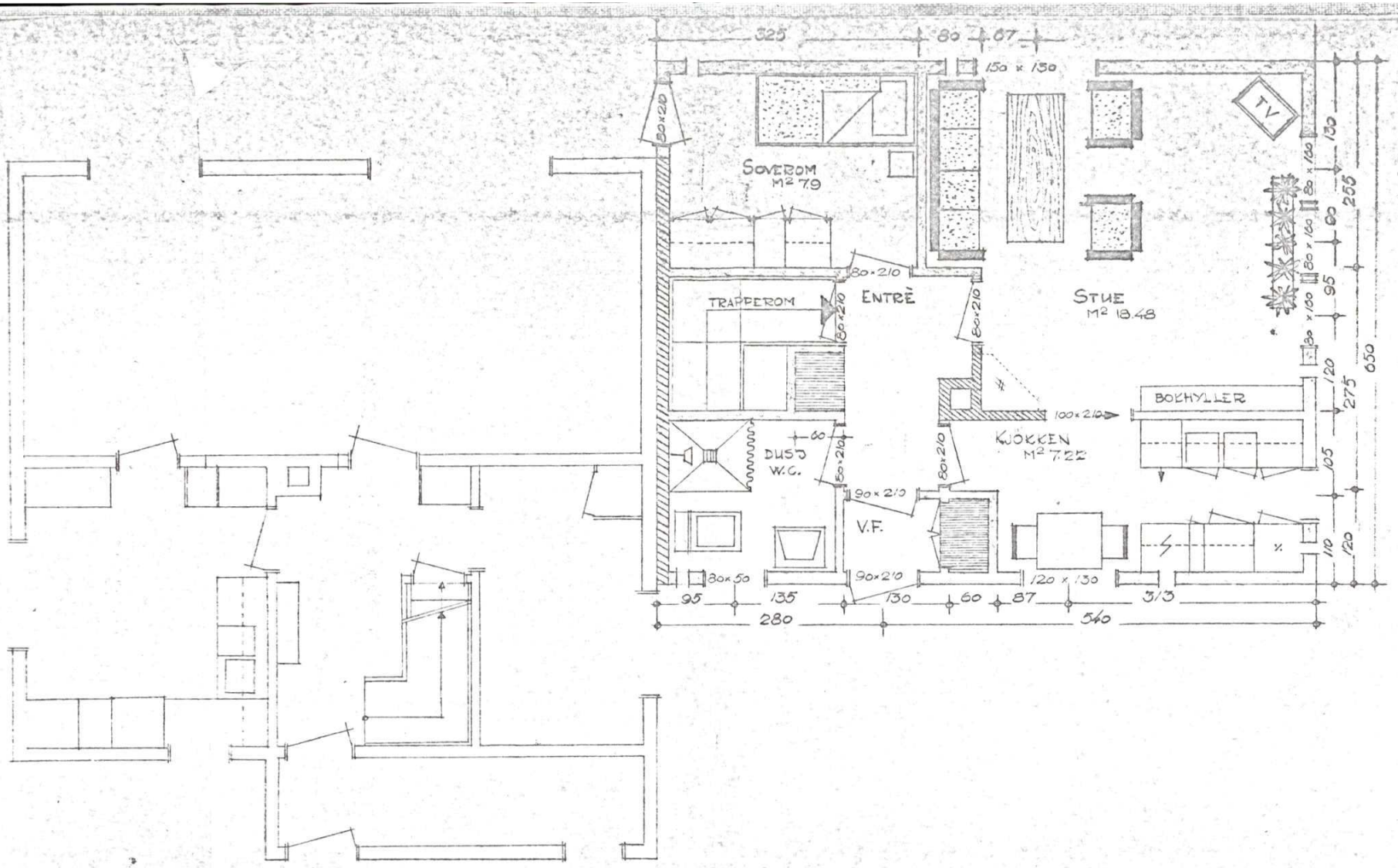
Målestokk	Tegn.
1:50	Trac.
	Kfr.

Erstatning for:

HALVTAK SETTES



HR. IVAR GUNDERSEN KLÆBU	Målestokk 1:50	Tegn.	Tu-To
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
TILBYGG TIL ENEBOLIG PLAN KJELLER	ing. HALVOR SELLESBAKK		



HR. IVAR GUNDERSEN KLÆBU	Målestokk 1:50	Tegn.	IMH TL
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
TILBYGG TIL ENEBOLIG PLAN 1. ETG.	IMG HALVORSEN & BÅ		



HR. IVAR GUNDERSEN
KLÆBU

Målestok 1:50

Tegn.

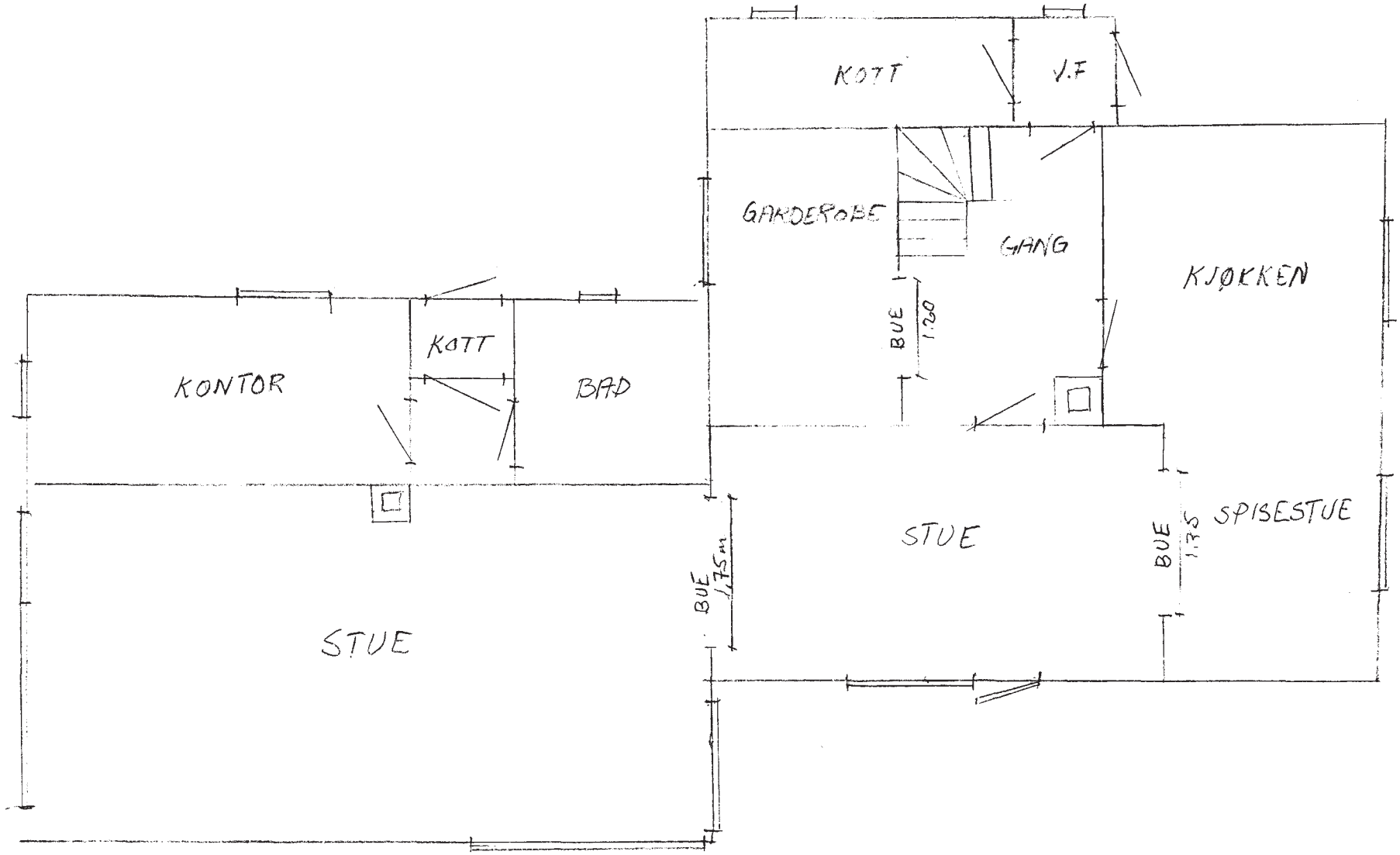
Trac.

Kfr.

Erstatning for:

Gårdsnr. 15. Bruksnr. 17

Plantegn. 1. etg. etter ominnredning i 1972.

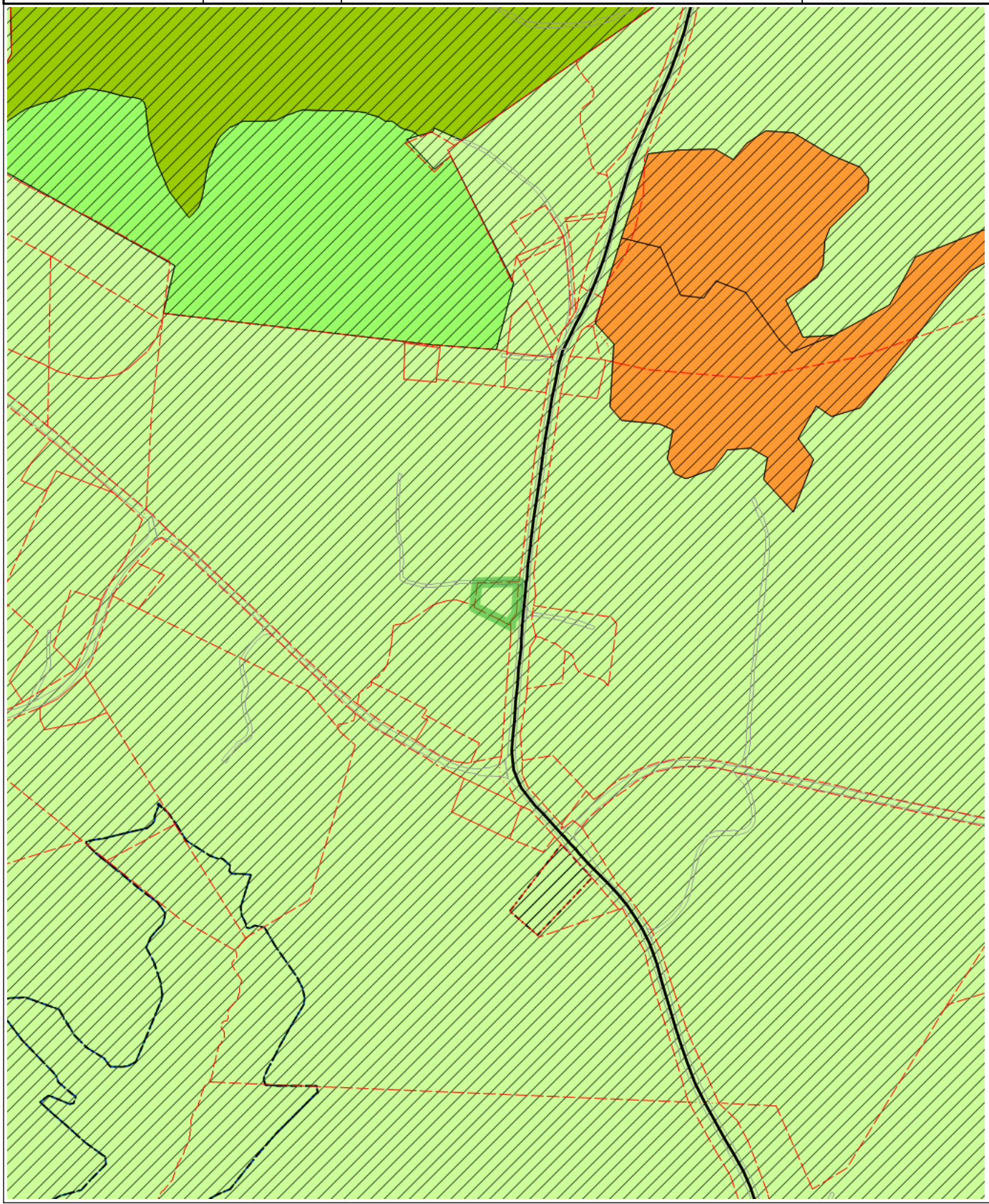


Trondheim

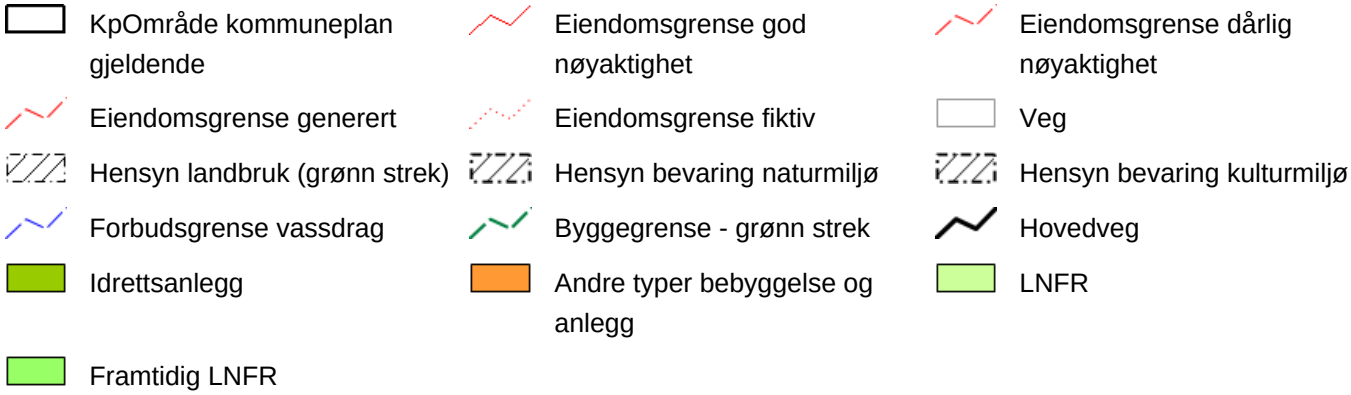
Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 515	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Amundsdalvegen 210 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring



enova

Energiattest



Adresse **Amundsdalvegen 210, 7540 KLÆBU**	
Dato for energimerking **25.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263530**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184655713**
Gårdsnummer **515**	Bruksnummer **17**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **227,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **272,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **282,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **60 861 kWh**

Amundsdalvegen 210, 7540 KLÆBU

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Amundsdalvegen 210, 7540 KLÆBU

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Avtale om ledningsrettigheter

Mellom

Trondheim kommune (kommunen) org.nr.: 942 110 464

og

Ivar Arnold Gundersen (grunneier) fødselsnr.: 2110137[redacted]

er det i forbindelse med legging av nye vann-, overvanns- og spillvannsledning fra Klæbu sentrum til Solembsbekken inngått følgende avtale:

1. **Avtalebilag**
   Som bilag til denne avtalen gjelder kartene merket rettighetservervskart datert 16.06.2020 og kart merket berørt areal datert 16.06.2020, tatt inn avslutningsvis i avtalen.

2. **Ledningsrettigheter**

A. Grunneier gir kommunen rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, de vann-, overvanns- og spillvannsledningene over eiendommen knr. 5001 gnr. 515 bnr. 17, Amundalsvegen 210.

De planlagte vann-, overvanns- og spillvannsledningene er vist på avtalebilag 1 og 2. Klausulert areal er vist med skravur. Kommunen har rett til å foreta mindre justeringer/ tilpasninger ved legging av ledningstraseen.

B. Grunneier gir kommunen rett til nødvendig adkomst til anlegget, både i forbindelse med legging av ledningene og ved fremtidig tilsyn, drift, vedlikehold og fornyelse.

C. Grunneier og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner skal ikke bygges nærmere enn 4 meter fra ledningene uten skriftlig tillatelse fra kommunen, i henhold til Trondheim kommunes sanitærreglement og VA-norm. Høytvoksende trær skal ikke plantes over eller nær ledningene, og overfylling skal begrenses til maksimum 3 meter fra ledningenes overkant.

3. **Erstatning**

Kommunen besørger og bekoster nødvendig opprydding og istandsetting av anleggsområdet etter at arbeidene med ledningene er ferdig.

Doknr: 2836807 Tinglyst: 06.08.2020
STATENS KARTVERK

4. Generelle avtalevilkår

A. Tiltredelse
Kommunen kan umiddelbart etter begge parters signatur på avtalen utføre arbeid på eiendommen som beskrevet i pkt. 2 og 3.

B. Ledninger
Nødvendig omlegging av eksisterende ledninger, herunder elektriske ledninger, vann- og avløpsledninger, drensledninger og grøfter med eventuelle kummer som vil berøres av anleggsarbeidet, utføres uten kostnad for grunneier.

Eventuell separering av private avløpsledninger, tilknytning til offentlige ledninger o.l. omfattes ikke av denne avtalen.

C. Sikring av gjenstander m.v.
I tilfelle det er gjenstander m.v. som grunneier ønsker å ta vare på eller sikre, på eller i nærheten av arealet som berøres av anlegget, må dette være utført av grunneier før anleggsstart på eiendommen.

D. Anleggsskader
For eventuelle anleggsskader som påføres eiendommen, og som ikke blir utbedret i forbindelse med anleggsarbeidene, betales erstatning etter alminnelige erstatningsrettslige regler.

E. Tinglysing
Avtalens pkt. 2 kan tinglyses på eiendommen, knr. 5001 gnr. 515 bnr. 17.

Kommunen dekker kostnadene for tinglysing.

F. Godkjenning
Denne avtalen er for kommunen bindende ved underskrift av enhetsleder ved Eierskapsenheten.

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer med ett til hver av partene.

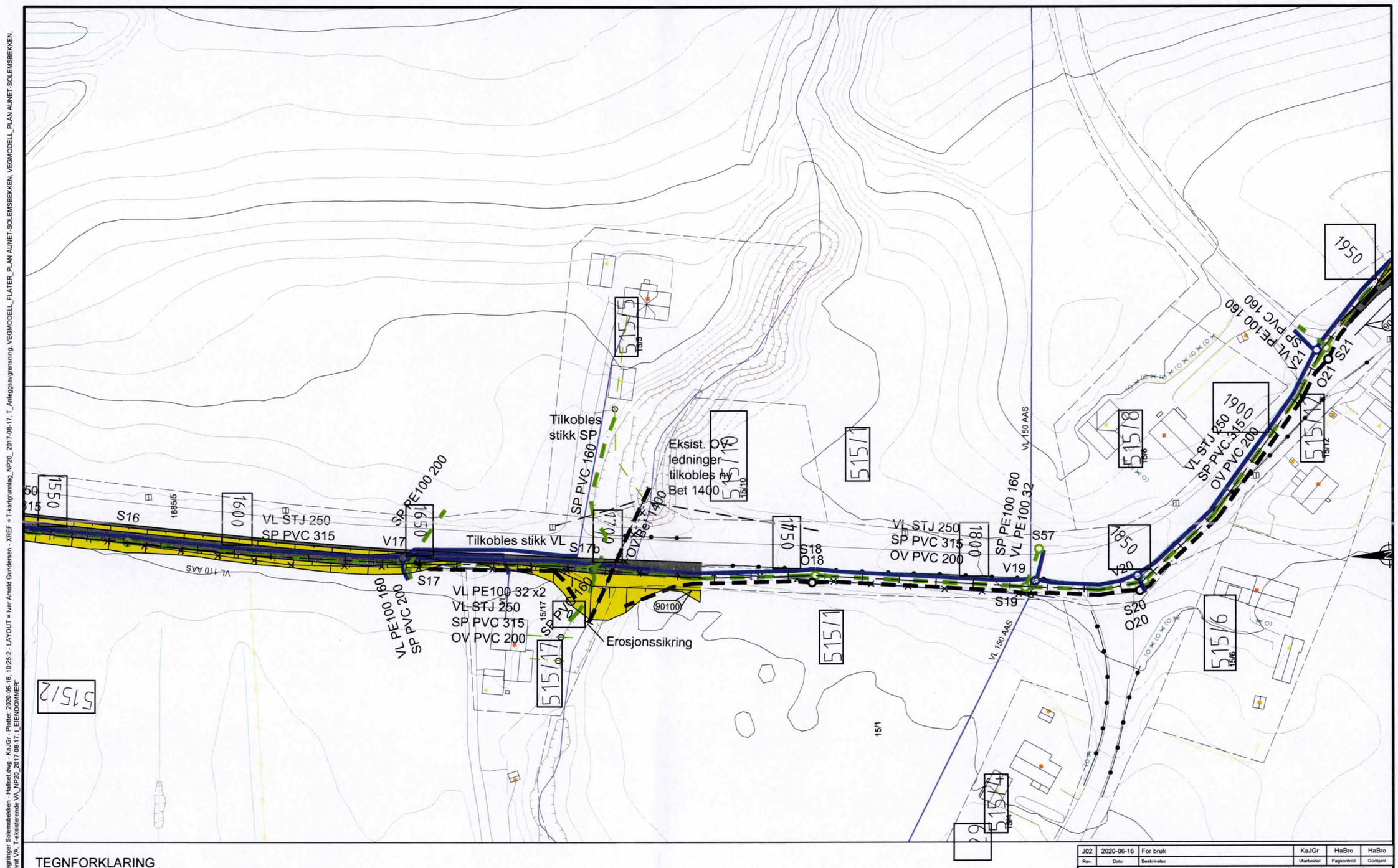
Trondheim, den 2.7.2020

Siri A. Rasmussen
enhetsleder Eierskapsenheten
Trondheim kommune

TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten

Trondheim, den 01.07.2020

Ivar Arnold Gundersen
grunneier



TEGNFORKLARING

Betegnelse	Eksisterende	Legges ned	Nye
Vannledning			
Spillvannsledning			
Pumpeledning SP			
Overvannsledning			
Drensledning			
Kum			
Sandfangskum			
Grusdekke			
Grøft/ fylling/ skjæring			
Bakkeplanering			
Eiendomsgrense			
Gårds- / bruksnummer	515/17		

Gnr/Bnr:	Hjemmelshavere:	Adresse:
5001-515/17	Ivar Arnold Gundersen	Amundalvegen 210 7540 Klæbu

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
J02	2020-06-16	For bruk	KaJGr	HaBro	HaBro

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

TRONDHEIM KOMMUNE

Målestokk (gjelder A3): 1:1000

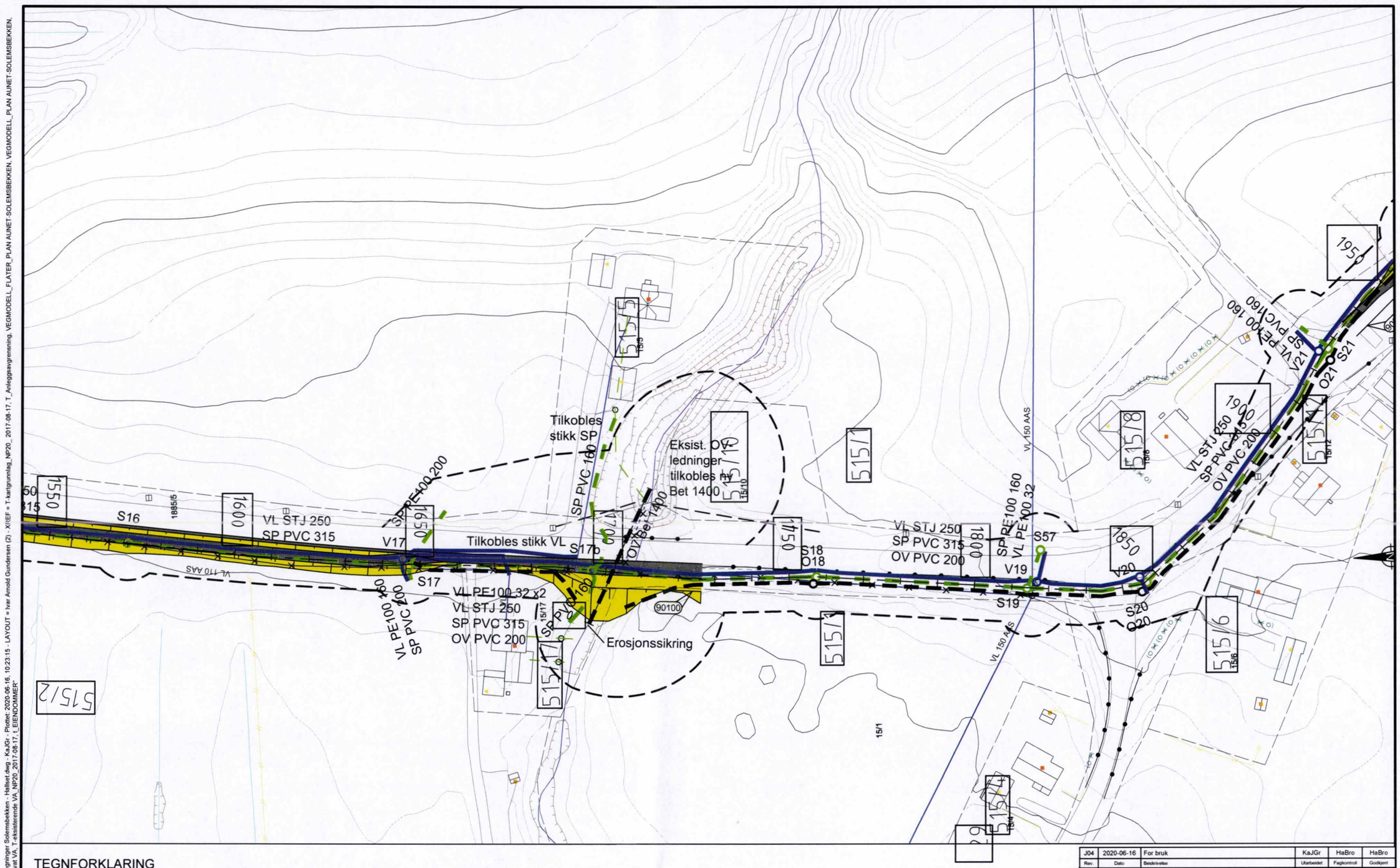
Hallset - Solemsbekken
Hovedtrasè VA, etappe 3

Rettighetservervskart
Gårds-/ bruksnummer 5001-515/17, Trondheim kommune

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5171952	W01	J02

N:\5171\95\5171952\BIM\VA_TI\Modell\T_grunnerververvstegninger Solemsbekken - Hallset.dwg - KaJGr - Plottet: 2020-06-16, 10:25:2 - LAYOUT = Ivar Arnold Gundersen - XREF = T-kartgrunnlag_NP20_ 2017-08-17, T-kartgrunnlag_NP20_ 2017-08-17, T_Anleggsavgrensning, VEGMODELL_FLATER_PLAN AUNET-SOLEMSBEKKEN, VEGMODELL_PLAN AUNET-SOLEMSBEKKEN, VA_PLAN AUNET-SOLEMSBEKKEN, T-eksisterende privat VA, T-eksisterende VA_NP20_2017-08-17, I_EIENDOMMER



TEGNFORKLARING

Betegnelse	Eksisterende	Legges ned	Nye
Vannledning			
Spillvannsledning			
Pumpeledning SP			
Overvannsledning			
Drensledning			
Kum			
Sandfangskum			

Grusdekke
Grøft/ fylling/ skjæring
Bakkeplanering
Anleggsavrensning
Eiendomsgrense

138 m2

Gårds- / bruksnummer 515/17

Gnr/Bnr:	Hjemmelshavere:	Adresse:
5001-515/17	Ivar Arnold Gundersen	Amundalvegen 210 7540 Klæbu

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
J04	2020-06-16	For bruk	KaJGr	HaBro	HaBro

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

TRONDHEIM KOMMUNE

Målestokk (gjelder A3): 1:1000

Hallset - Solemsbekken
Hovedtrasè VA, etappe 3

Berørt areal
Gårds-/ bruksnummer 5001-515/17, Trondheim kommune

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5171952	W01	J04

"N:\5171\95171952\BIM\VA_TIModell\T_grunnervervstegninger Solemsbekken - Hallset.dwg - KaJGr - Plottet: 2020-06-16, 10:23:15 - LAYOUT = Ivar Arnold Gundersen (2) - XrREF = T-kartgrunnlag_NP20_ 2017-08-17, T_Anleggsavgrensning, VEGMODELL_FLATER_PLAN AUNET-SOLEMSBEKKEN, VEGMODELL_PLAN AUNET-SOLEMSBEKKEN, VA_PLAN AUNET-SOLEMSBEKKEN, T-eksisterende privat VA, T-eksisterende VA_NP20_2017-08-17, t_EIENDOMMER"

Stempelmerken kr. 10.-

Dagbok nr. 4060 1959
Midt-Trøndelag sorenskriverembete

18/8

6 Skjøte

Jeg undertegnede, Johan A. Dragsten, født 24/12 1911, eier av eiendommen Svånmyren grn. 15, bnr. 3 i Klæbu, selger, skjøter og overdrar herved til Anne Gundersen født 9/9 1912, en byggetomt 1,2 dekar, Torvtun, grn. 15 bnr. 17 av skm. o,ol i Klæbu med grenser som i skyldelingsforetning datert den 29/6 1959. nermere beskrevet.

Kjøpesummen, kr. 1000,00- ett tusen- betales i dag.

Parsell har rett til adkomstvei en driftsvei beliggende på hovedbruket.

Gjerdeholdet påhviler kjøperen.

For overdragelsen er jeg hjemmelsansvarlig etter loven.

Klæbu, den 17. august 1959.

Johan A Dragsten

Som skjøteutskriversens hustru samtykker jeg herved i foranstående skjøtes bestemmelser.

Klæbu, den 17. august 1959.

Emma Dragsten.

Hreved bevitnes at Emma og Johan A. Dragsten egenhendig har underskrevet foranstående skjøte, og at begge er over 21 år.

Klæbu, den 17. august 1959.

Laura Gundersen

Ivar Gundersen

Amundsdalvegen 210

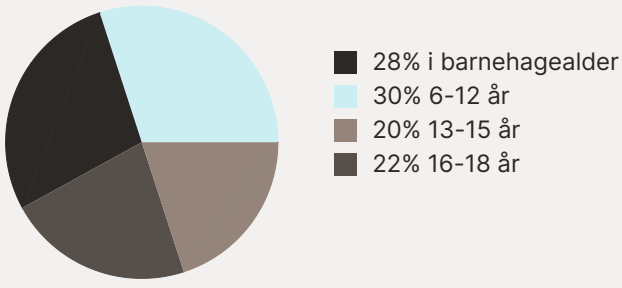
Offentlig transport

Korsmo Linje 112	3 min 0.3 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	15 min 11.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	24 min 17.2 km
Trondheim Værnes	36 min

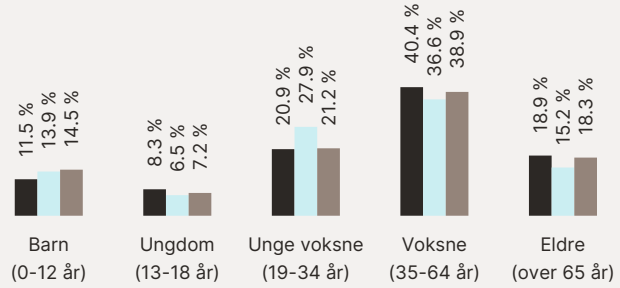
Skoler

Sørborgen skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	3 min 2.8 km
Tanem skole (1-7 kl.) 153 elever, 9 klasser	8 min 4.6 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	3 min 2.8 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	11 min 10.3 km
Kristen videregående skole - Trøn... 480 elever	12 min 10.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lysklett	350	145
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Klæbu barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 2.3 km
Hesteskoen barnehage (1-5 år) 56 barn	5 min 2.8 km
Knærten Fus friluftsbarnehage (1-5 ... 72 barn	5 min 3.3 km

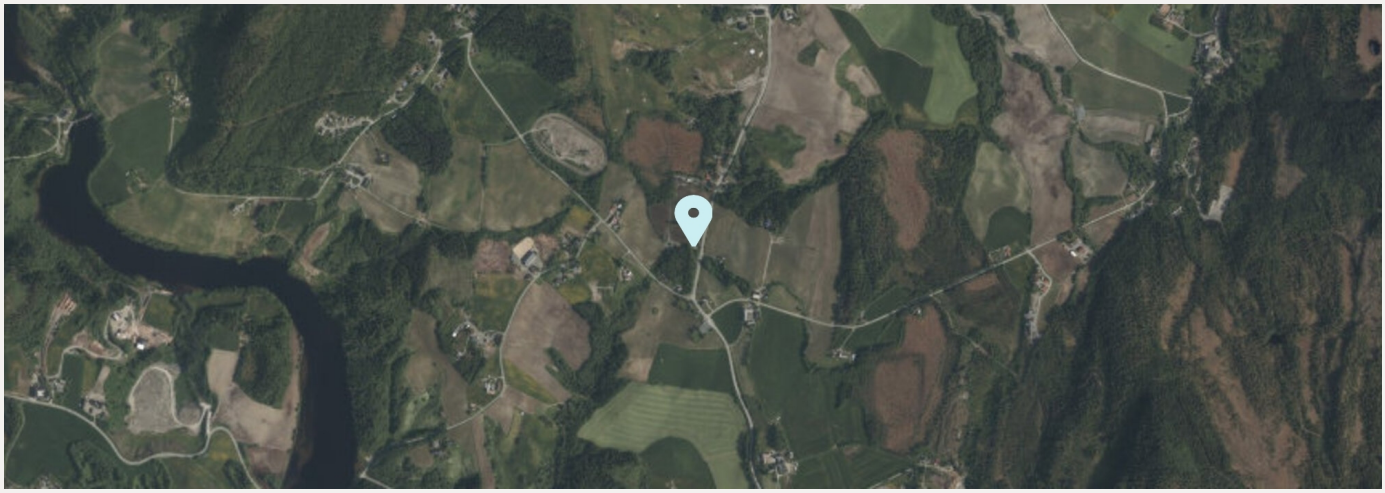
Dagligvare

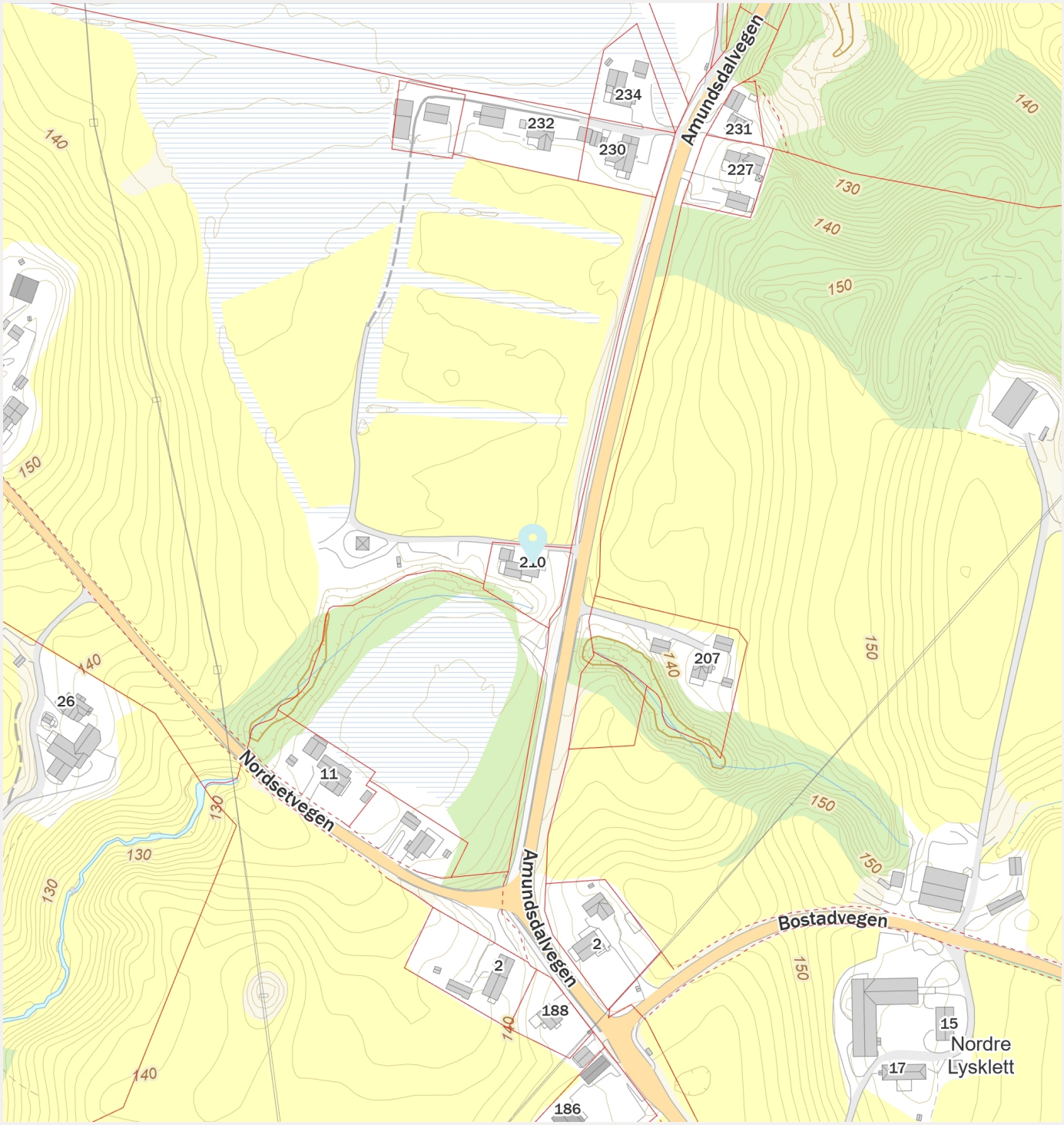
Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 2.3 km
Coop Extra Klæbu	4 min

Sport

Kulturhus (Hallsetheimen) Aktivitetshall	3 min 2.4 km
Sørborgen idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	3 min 2.7 km
Klæbu Treningssenter	3 min
Fresh Fitness Tiller	11 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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 2026

Amundsdalvegen 210

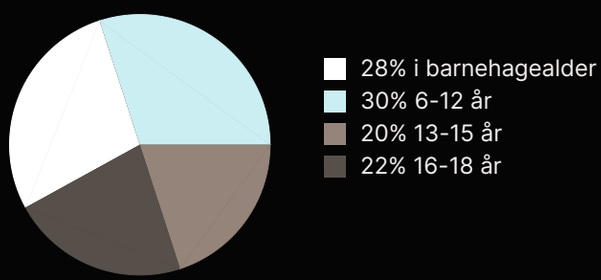
Offentlig transport

Korsmo Linje 112	3 min 0.3 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	15 min 11.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	24 min 17.2 km
Trondheim Værnes	36 min

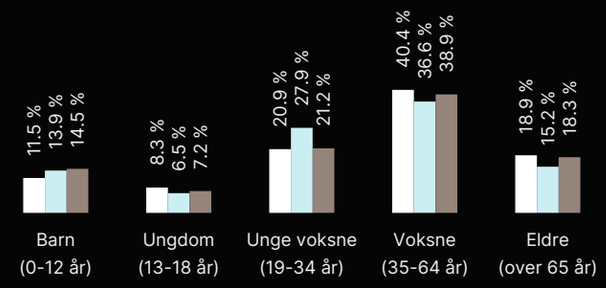
Skoler

Sørborgen skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	3 min 2.8 km
Tanem skole (1-7 kl.) 153 elever, 9 klasser	8 min 4.6 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	3 min 2.8 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	11 min 10.3 km
Kristen videregående skole - Trøn... 480 elever	12 min 10.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lysklett	350	145
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Klæbu barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 2.3 km
Hesteskoen barnehage (1-5 år) 56 barn	5 min 2.8 km
Knærten Fus friluftsbarnehage (1-5 ... 72 barn	5 min 3.3 km

Dagligvare

Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 2.3 km
Coop Extra Klæbu	4 min

Sport

Kulturhus (Hallsetheimen) Aktivitetshall	3 min 2.4 km
Sørborgen idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	3 min 2.7 km
Klæbu Treningssenter	3 min
Fresh Fitness Tiller	11 min

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 2026