EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Heimdal	Oppdragsnr.	82260093
Addresse	Ulstadvegen 32 A		
Postnr.	7540	Sted	KLÆBU
Selgers navn	Eva Bye		
Selgers navn	Wenche Bye		
Selgers navn	Gerd Kristin Bye		

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

Avdødes navn:

Gerd Kristin Bye

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Eva Bye, Wenche Bye

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.09.2026

Signert av *Eva Bye*

Signert av *Wenche Bye*

Initialer selger:
E B
W B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Ulstadvegen 32A

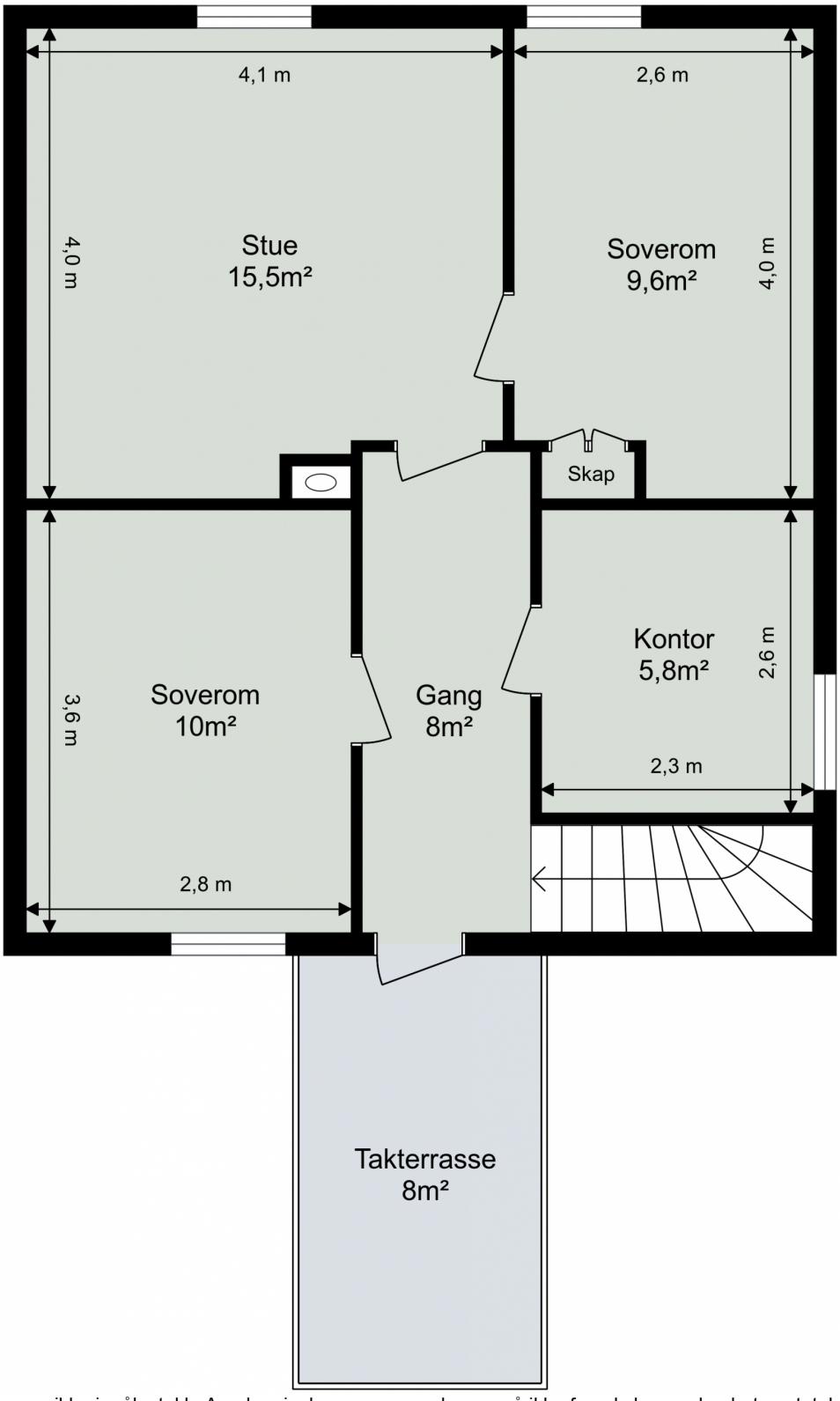
1. Etasje



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

Ulstadvegen 32A

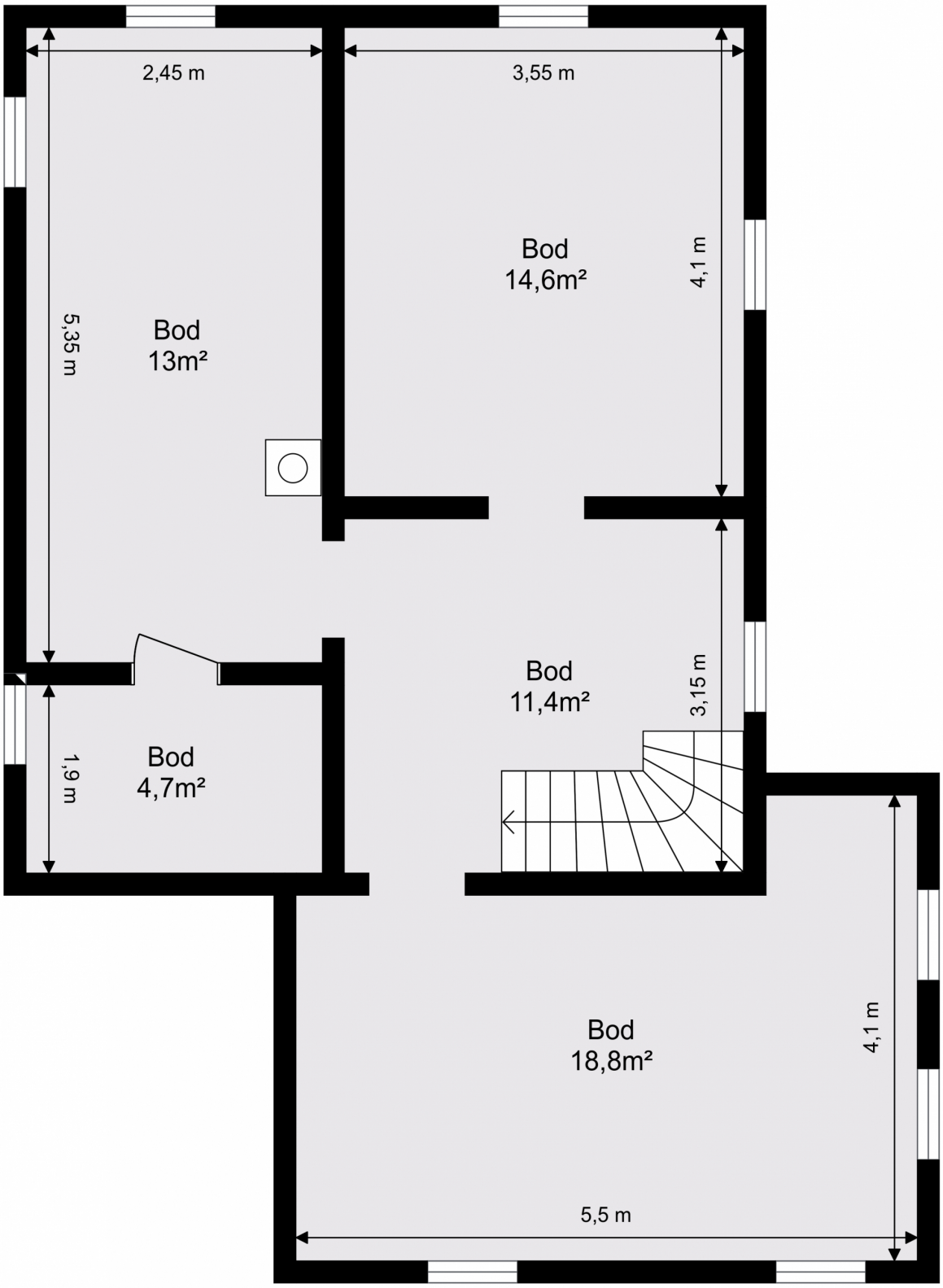
2. Etasje



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

Ulstadvegen 32A

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

Ulstadvegen 32 A

7540 KLÆBU

5001/521/30/0/0/0

Rapportdato

08.09.2026

TG 0	1
TG 1	10
TG 2	13
TG 3	1
TG IU	0

Befaring utført den 03.09.2026 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS
Travbanevegen 1
7044 Trondheim
+4792492286
christer@wstakst.no

Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i 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.

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.

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

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.

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

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: Ulstadvegen 32 A , 7540, KLÆBU

Matrikkel: 5001/521/30/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1953

Tomt: 1 349.30 m^2

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Gerd Kristin Bye

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt grunnmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform tekket med granulerte aluminiumspanner. Vinduer med dels koblet glass og dels 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret, med unntak av enkelte bygningsdeler, og fremstår med normal bruksslitasje. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert over halvparten av forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Det registreres avvik med strakstiltak i rapporten, forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Nytt bad i ca. 2010. - Nye vinduer i 1. og 2. etasje, sett bort ifra vindu på kontor, utført i ca. 2018. - Ny taktekking i ca. 2018.

Øvrig informasjon om oppdraget

Eksterne bygninger er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten, kun oppmålt.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. 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.

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

1. Etasje			
BRA-i 82 m^2	**BRA-e** 34 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 26 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, bad, toalettrom, kjølerom, trapperom, stue og kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

2. Etasje			
BRA-i 52 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 8 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, kontor, stue og 2 soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Takterrasse.

Kjeller			
BRA-i 67 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i 5 boder.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 201 m^2	**BRA-e** 34 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 34 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 235 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

Oppsummert

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

13 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Yttervegger / fasader: Manglende lufting/drenering i nedre del av kledningen kan føre til oppfukting og redusert levetid. Det registreres ingen tegn til råte på befaringsdagen, kledningen vurderes å være i god stand. Potensiell fuktbelastning i nedre del av kledningen øker risiko for råte og skader over tid. Etablering av luftespalter anbefales som et forbyggende tiltak.

Vinduer / dører: Ved enkel funksjonstest av ytterdører/verandadør ble lukke- og låsemekanisme kontrollert og funnet å fungere normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til at dørblad tar i karm. Dørene fremstår i god stand sett i forhold til alder. TG1 er satt for de kontrollerte dørene. Vinduer i 1. og 2. etasje er utført som trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig utvalgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke registrert avvik ved lukkemekanismer. Det ble heller ikke observert skader eller vesentlige avvik ved glass, pakninger eller utvendige beslag. Vinduene fremstår i god stand sett i forhold til alder. TG1 er satt for vinduene i 1. og 2. etasje. Vinduer i kjeller er av eldre dato og utført med koblet glass. Vinduene fremstår med alders- og slitasjepreg. På bakgrunn av alder, utførelse og registrert slitasje vurderes det å være behov for vedlikehold og/eller utskifting på sikt. TG2 er satt for vinduene i kjeller.

Kaldloft: Det registreres begrenset lufting av loftet, samt stedvise vannmerker på sperrer, taktro og underliggende i isolasjon. Ved kontroll med fuktmåler måles ingen forhøyede verdier i nevnte områder.

Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Dokumentasjon er ikke fremvist takstmann.

Bad - Totalvurdering av overflater: Tilstandsgraden settes på bakgrunn av registrert svertesoppdannelse i myk fuge i dusjsone.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Det registreres avflassing i murpuss på pipeløpet på kaldloftet.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår, og avvik fra dagens krav må påregnes. Det er registrert ujevnheter i gulvet, med en høydeforskjell på ca. 25 mm internt på stuen. Samt mindre ujenvheter i entrè/gang. Det er ikke registrert forhold som indikerer svekkelser i bjelkelagets konstruksjon.

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

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: Rørenes alder tilsier redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av varmtvannsbereder: : Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Oppvarming: Dokumentert service på anlegget finnes ikke, det er mer enn 2 år siden service eller utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Rom under terreng: Det er registrert forhøyede fuktverdier i oppforet trekonstruksjon i tilbyggets bod. Konstruksjonen er etablert mot betonggulv og på oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å etablere fuktsperre mot grunnen, og konstruksjonen må derfor påregnes å være utsatt for kapillært fuktoppsug og vedvarende fuktbelastning. For å redusere fuktbelastningen på den oppforede trekonstruksjonen anbefales det at betonggulvet holdes fritt eksponert. Måleinstrumentet 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 23,3% som tilsier at konstruksjonen er mettet og våt. Merk at det finnes soppsporer som kan starte å utvikle seg fra ca 18 % i treverk. Kostnadsestimatet et sjablongmessig estimert for fjerning av oppforet konstuksjon. Underliggende konstruksjon er av ukjent utforming og ytterligere kostnader for eventuell oppbygging av gulv kan forekomme.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

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 mottatt.

Når ble egenerklæringen signert?
-

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning og utførelse er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Det er registrert flere avvik og endringer fra tegningsgrunnlaget:
- 1. etasje: Vegg mellom trapp og stue er redusert, og det er etablert en mer åpen løsning enn vist på godkjente tegninger. På tegningene er det vist vegg med dør mellom arealene. Døråpningen mellom kjøkken og spisestue er videre kledd igjen.
- 2. etasje: Deler av gangarealet er innlemmet i et større stue-/soverom. Det er etablert videre adkomst fra dette arealet til ytterligere ett soverom.
- Kjeller: Flere av de opprinnelige veggene er fjernet, og rominndelingen er endret sammenlignet med tidligere utforming. Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger som viser kjellerarealet i tilbygget.
- Tilbygg i 1. etasje: Tilbygget er utført med større utstrekning enn det som fremgår av tilgjengelig tegningsgrunnlag. Boligens yttervegger er ført i samme linje uten tidligere innhuk. Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger som dokumenterer det aktuelle ekstra arealet.
- Tak over tilbygg: Takkonstruksjonen er endret fra opprinnelig løsning med takterrasse over hele tilbygget. Dagens løsning består av takterrasse på en mindre del, mens resterende del er utført med pulttak.

Forholdene innebærer avvik mellom dagens utførelse og tilgjengelig byggegodkjente tegninger hos kommunen. Det er ikke foretatt vurdering av hvorvidt de enkelte endringene er søknadspliktige eller godkjent gjennom senere byggesak.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Det er avdekket avvik mellom dagens utførelse og godkjente byggetegninger. Tilbygget er utført med et større areal enn det som fremgår av de godkjente tegningene, og det foreligger ingen godkjent dokumentasjon for den utvidede delen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest for tilbygg datert 06.11.1978

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

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

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:
Selger informerer om ny drenering på slutten av 90-tallet.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Synlig grunnmursplast med fraværende topplist.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.
Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Årsak/konsekvens
På grunn av dreneringens oppnådde alder knytter det seg usikkerhet til fremtidig funksjon og effekt. Det må påregnes økt risiko for redusert dreneringsevne og behov for tiltak over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0

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?
Nei

Er det oppforede gulv?
Ja

Kommentar:
Oppforede gulv i bodareal i tilbygg, fritt eksponert betonggulv på øvrige rom.

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Det registreres stedvise saltutsalg i nedre deler av vegger og på gulv.

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

Kommentar:
Det er utført fuktmåling i oppforet gulv, hvor det måles forhøyede fuktverdier.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Lufteventiler på vegger.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det er registrert forhøyede fuktverdier i oppforet trekonstruksjon i tilbyggets bod. Konstruksjonen er etablert mot betonggulv og på oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å etablere fuktsperre mot grunnen, og konstruksjonen må derfor påregnes å være utsatt for kapillært fuktoppsug og vedvarende fuktbelastning.
For å redusere fuktbelastningen på den oppforede trekonstruksjonen anbefales det at betonggulvet holdes fritt eksponert.

Måleinstrumentet 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 23,3% som tilsier at konstruksjonen er mettet og våt. Merk at det finnes soppsporer som kan starte å utvikle seg fra ca 18 % i treverk.

Kostnadsestimatet et sjablongmessig estimert for fjerning av oppforet konstuksjon. Underliggende konstruksjon er av ukjent utforming og ytterligere kostnader for eventuell oppbygging av gulv kan forekomme.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

Årsak/konsekvens
Forhøyede fuktverdier i treverk gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å avdekke årsak fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Bilde



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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
I samsvar med tilbygg på slutten av 70-tallet.

Fasade
Liggende trekledning

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Manglende lufting/drenering i nedre del av kledningen kan føre til oppfukting og redusert levetid.
Det registreres ingen tegn til råte på befaringsdagen, kledningen vurderes å være i god stand.

Potensiell fuktbelastning i nedre del av kledningen øker risiko for råte og skader over tid.
Etablering av luftespalter anbefales som et forbyggende tiltak.

Årsak/konsekvens
Manglende lufting føre til fukt mellom kledning og veggkonstruksjon, med risiko for råte og fuktskader i kledning og konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av musetetting hvor dette er fraværende.

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

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

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

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2011 og 2014.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Ved enkel funksjonstest av ytterdører/verandadør ble lukke- og låsemekanisme kontrollert og funnet å fungere normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til at dørblad tar i karm. Dørene fremstår i god stand sett i forhold til alder. TG1 er satt for de kontrollerte dørene.

Vinduer i 1. og 2. etasje er utført som trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig utvalgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke registrert avvik ved lukkemekanismer. Det ble heller ikke observert skader eller vesentlige avvik ved glass, pakninger eller utvendige beslag. Vinduene fremstår i god stand sett i forhold til alder. TG1 er satt for vinduene i 1. og 2. etasje.

Vinduer i kjeller er av eldre dato og utført med koblet glass. Vinduene fremstår med alders- og slitasjepreg. På bakgrunn av alder, utførelse og registrert slitasje vurderes det å være behov for vedlikehold og/eller utskifting på sikt. TG2 er satt for vinduene i kjeller.

Årsak/konsekvens
Aldersrelatert slitasje på eldre vinduer kan medføre redusert funksjon og tetthet samt økt behov for vedlikehold. Over tid kan skader i overflatebehandlingen øke risikoen for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.
Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

8 Takterrasse

TG 1

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:
Takterrasse.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk av tre.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Kommentar:
Rekkverkshøyden måles til 88cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Kommentar:
Takterrasse er tekket med asfaltpapp.

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Underliggende telling er ikke kontrollert grunnet etablert dekke med terrassebord, Tilstandsgraden baseres på alder og ingen registrerte avvik i underliggende himling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

HMS vurdering
Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

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?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

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

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Ja

Kommentar:
Det registreres ingen ventilering av konstruksjonen, normal utførelse med tanke på byggetidspunktet.

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Det registreres begrenset lufting av loftet, samt stedvise vannmerker på sperrer, taktro og underliggende i isolasjon. Ved kontroll med fuktmåler måles ingen forhøyede verdier i nevnte områder.

Årsak/konsekvens
Dårlig lufting kan føre til kondens med påfølgende mugg- og råteskader.

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

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:
Selger informerer om ny taktekking i 2018.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Granulerte aluminiumspanner

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Er undertak over 13 år?

Kommentar:
Ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon på etablering av ny tekking.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt ved visuell kontroll av taktekkingen. Taktekkingen ble etablert i 2018 og er utført med granulerte aluminiumspanner. Tekkingen fremstår i god stand sett i forhold til alder, og det ble ikke registrert vesentlige visuelle avvik.
Undertak er av ukjent alder, da det ikke foreligger dokumentasjon på når dette ble etablert eller eventuelt skiftet. Undertaket har ikke vært tilgjengelig for fullstendig kontroll.

TG1 er satt for taktekkingen på bakgrunn av alder, registrert tilstand og fravær av synlige skader eller symptomer på svikt. For undertaket foreligger det usikkerhet knyttet til alder og utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

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

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

13 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om nytt bad i ca. 2010.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjonen er ikke fremvist til takstmann.

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 2

Kommentar:
Dokumentasjon er ikke fremvist takstmann.

Årsak/konsekvens
Uten dokumentasjon vet man ikke om tettesjikt er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

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

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres svertesoppdannelse i myk fuge i dusjsone.

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 er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater TG 2

Kommentar:
Tilstandsgraden settes på bakgrunn av registrert svertesoppdannelse i myk fuge i dusjsone.

Årsak/konsekvens
Svertesopp kan medføre økt mikrobiell vekst og redusert levetid for fugematerialet.

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Årsak/konsekvens
Tettesjiktet kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

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

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Nei

Kommentar:
Ikke relevant.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
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.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere dusjkabinett på bad eldre enn 10år.

14 Piper / ildsteder TG 2

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?
Ja

Kommentar:
Fremlagt kontroll utført i 15.06.2023.

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

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
Det registreres avflassing i murpuss på pipeløpet på kaldloftet.

Årsak/konsekvens
Alder og oppbrukt brukstid gir økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller rehabilitering av pipen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering
Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den. Innholdet skal refereres under HMS-punktet og rapporten vedlegges.

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

15 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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår, og avvik fra dagens krav må påregnes. Det er registrert ujevnheter i gulvet, med en høydeforskjell på ca. 25 mm internt på stuen. Samt mindre ujenvheter i entrè/gang.

Det er ikke registrert forhold som indikerer svekkelser i bjelkelagets konstruksjon.

Årsak/konsekvens
Etasjeskillerens alder og byggemåte medfører at avvik fra dagens krav og toleranser må forventes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

16 Innvendig trapp TG 2

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

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Normal slitasje på overflate i trapp, noe knirk.

Totalvurdering av trapp

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

Årsak/konsekvens
Utbedring av åpninger i trapp/rekkverk pga økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

HMS vurdering:
Høyde eller lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift.
Det mangler håndløper.

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

17 Toalettrom

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

18 Kjøkken

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.

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

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

Kommentar:
Det registreres begynnende svellinger i bunnplate i kjøkkenskrog for oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Ingen registrerte avvik.

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

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. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

20 Innvendige vann og avløpsrør

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.

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

Kommentar:
Det er utført arbeider i samsvar med dreneringen på slutten av 90-tallet og etablering av bad i tilbygg i ca.2010.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert i kjeller.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

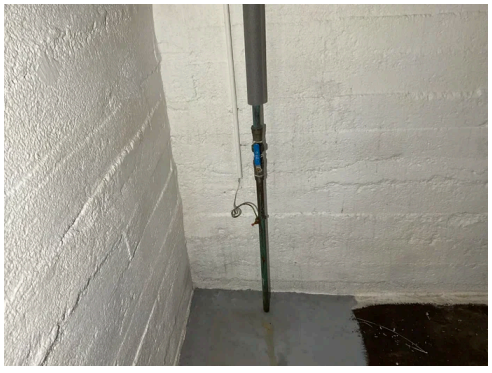
Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 2

Kommentar:
Rørenes alder tilsier redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Årsak/konsekvens
Det er økt risiko for lekkasjer og driftsmessige utfordringer som følge av alder. Fornying av vann- og avløpsrør må påregnes på sikt.

Bilder



ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er etablert i kjeller uten vesentlige avvik.
Sikkerhetsventlien er ikke tilkoblet lukket avløp, og det er ikke sluk eller lekkasjesikring etablert rundt berederen. Anbefales etablert.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 2

Kommentar:
Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Årsak/konsekvens
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av lekkasjesikring ved bereder.

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, varmepumpe, elektrisk

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:
Dokumentert service på anlegget finnes ikke, det er mer enn 2 år siden service eller utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Årsak/konsekvens
Manglende service kan gi redusert ytelse og kortere levetid.

Bilder:



22 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Skrusikring, Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i kjelleren.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

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

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert i 2005 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ULSTADVEGEN 32 A - 5001/521/30/0/0/0

Bilde



Årsak/konsekvens

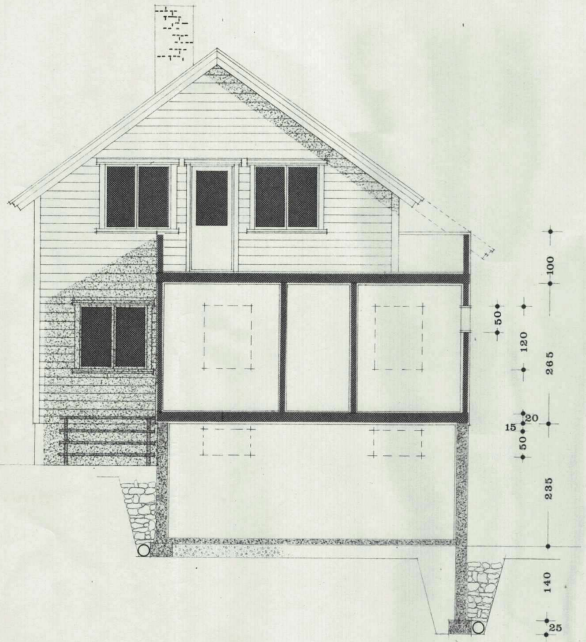
HMS vurdering
Da det ikke er fremvist rapport for kontroll av det elektriske anlegget, anbefales en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

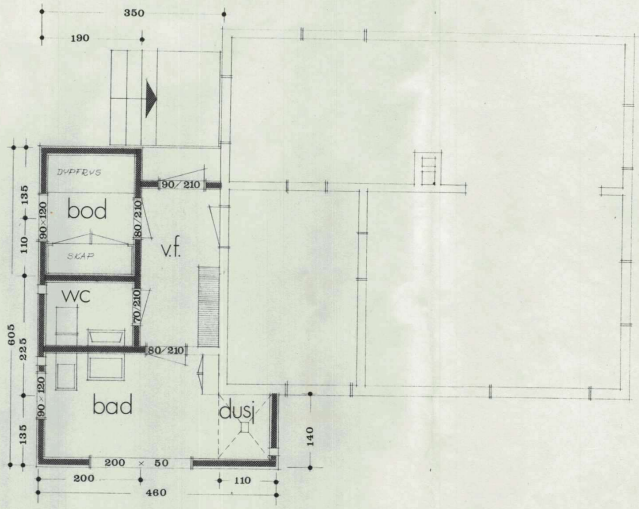
23 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Selger opplyser om at dette ikke har vært ett problem.

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Nei.





TEGN. 103.

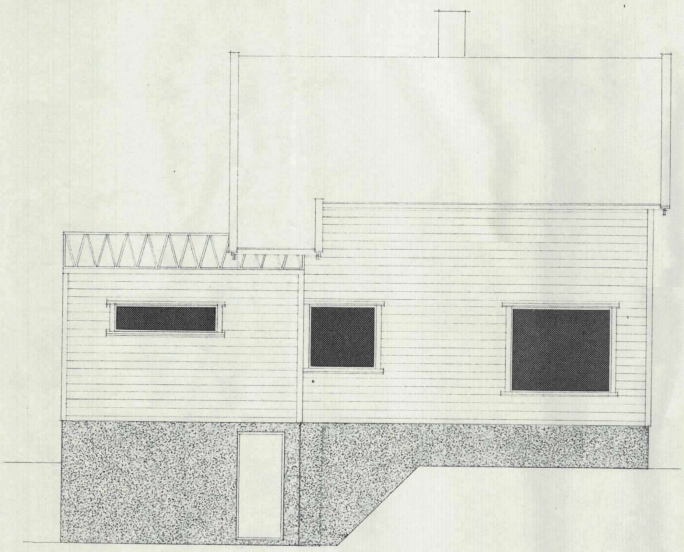
Tilbygg for Hr.Bye m.frue

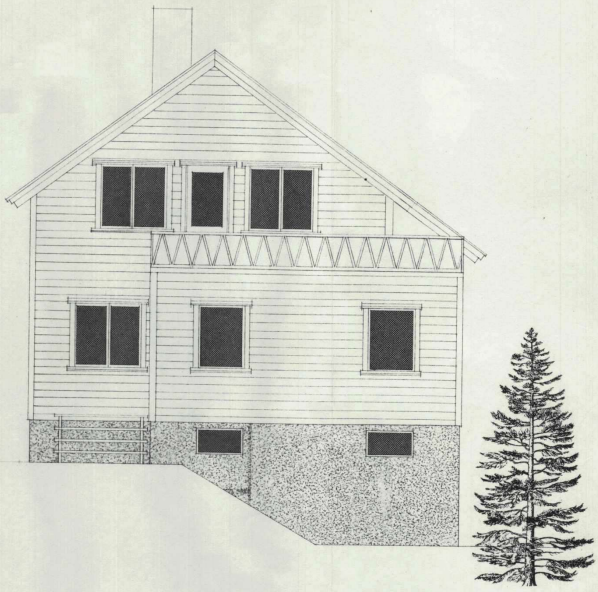
Plan og **snitt**

Dato: 4:3:74

M: 1:50

Tegnet av ing. Halvor Sellesbakk.





TEGN.103.

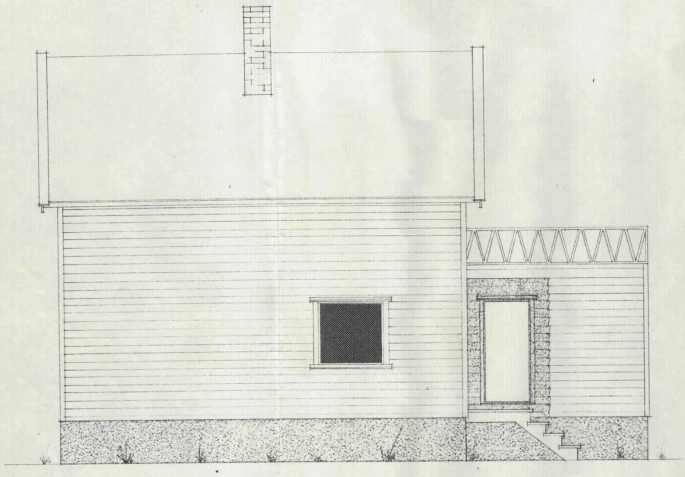
Tilbygg for Hr. Bye m.frue

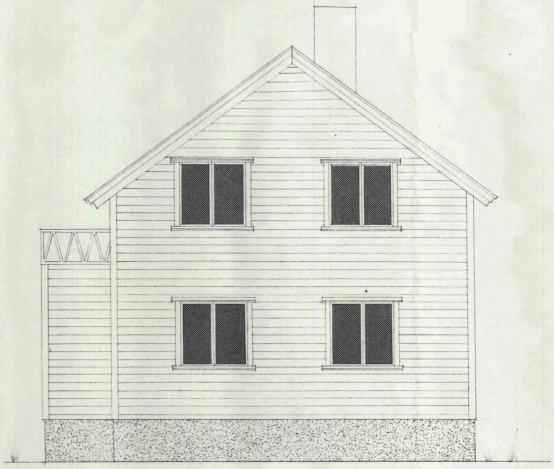
Fasader

Dato: 7:3:74

M: 1:50

Tegnet av ing. Halvor Sellesbakk.





TEGN.103

Tilbygg for Hr.Bye m.frue

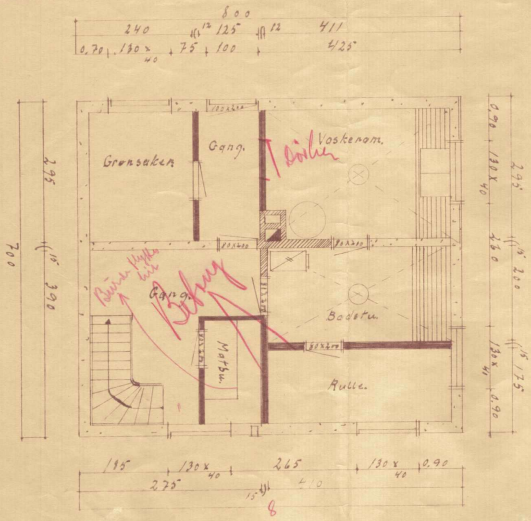
FASADER

Dato: 7:3:74

M: 1:50

Tegnet av ing Halvor Sellesbakk

22088

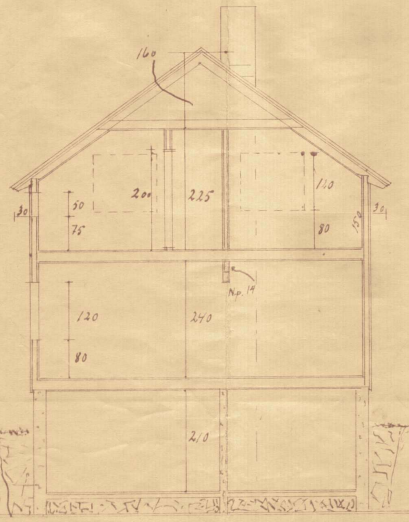


OBS!
Døragvinduer
måles inn utv.
Karm.

Olaf Bye
Enebolig
Klaby

Kjelleretg.

Mål 1:50
Klaby 23/5-47
Arne Pedersen



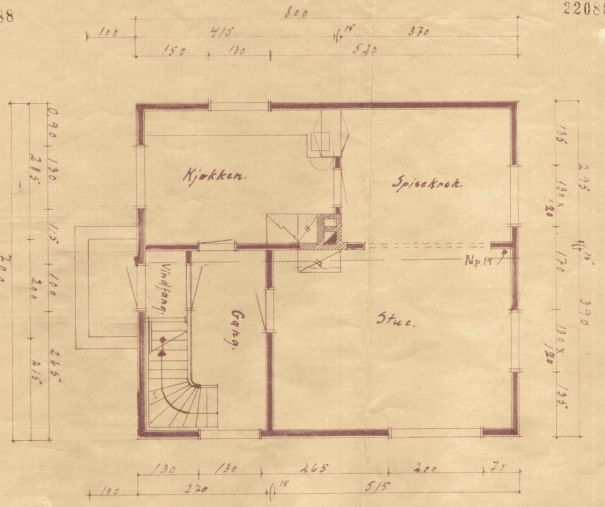
OBS!
Døragvinduer
måles inn utv.
Karm.

Olaf Bye
Enebolig
Klaby.

Snitt A

Mål 1:50
Klaby 23/5-47
Arne Pedersen

22088



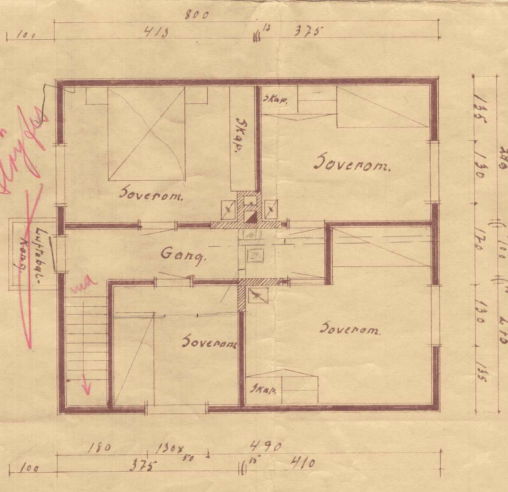
OBS!
Døragvinduer
måles inn utv.
Karm.

Målsatt utv.
bindingsverk

Olaf Bye
Enebolig
Klaby

1 etg.

Mål 1:50
Klaby 23/5-47
Arne Pedersen



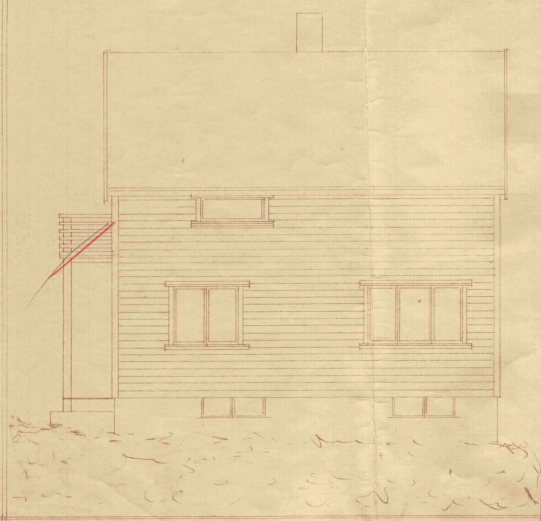
OBS!
Døragvinduer
måles inn utv.
Karm.

Olaf Bye
Enebolig
Klaby

2 etg.

Mål 1:50
Klaby 23/5-47
Arne Pedersen

22088

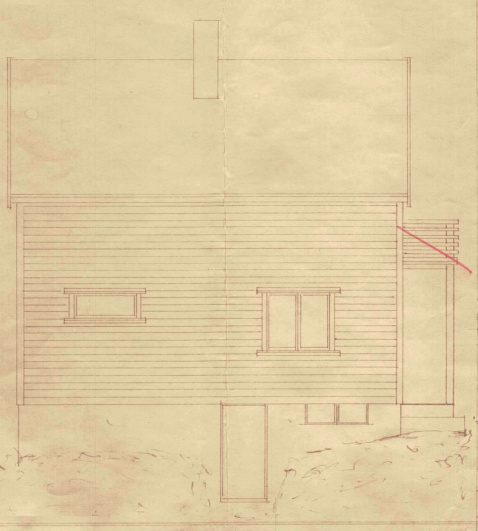


Olaf Bye
Enebolig
Klabu

Fasade mot
Syd-vest

Mål 1:50
Klabu 23/5-49
Arn Pedersen

22088



Olaf Bye
Enebolig
Klabu

Fasade mot
Nord-øst

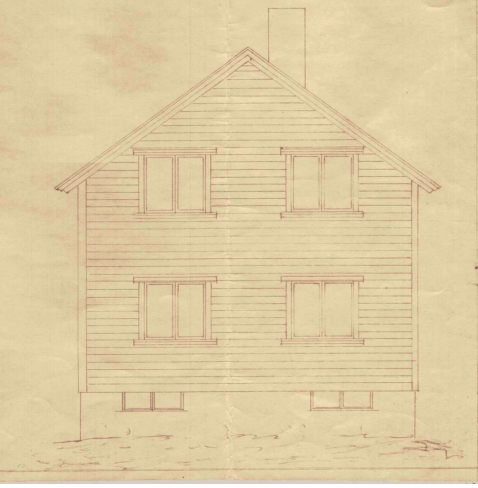
Mål 1:50
Klabu 23/5-49
Arn Pedersen



Olaf Bye
Enebolig
Klabu

Fasade mot
Nord-vest

Mål 1:50
Klabu
23/5-49
Arn Pedersen



Olaf Bye
Enebolig
Klabu

Fasade mot
Syd-øst

Mål 1:50
Klabu
23/5-49
Arn Pedersen

GJENPART

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Gnr. 21 573/78/5030

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Fagertun			21/30	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Tilbygg	bolig	9.4.74	6.5.74	65/74
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Olaf Bye		7060 Klæbu		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Halvor Sellesbakk		7060 Klæbu		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Halvor Sellesbakk		"	"	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Det må monteres avtrekksvifte på bad og W.C, jfr. byggeforskriftens kap. 47:13.

Sted og dato		Stempel
Klæbu	6.11.78	Torleiv Moseid avd.ing.
		Underskrift

Sendes til: Komm.kasserer

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ Lign.ktr.

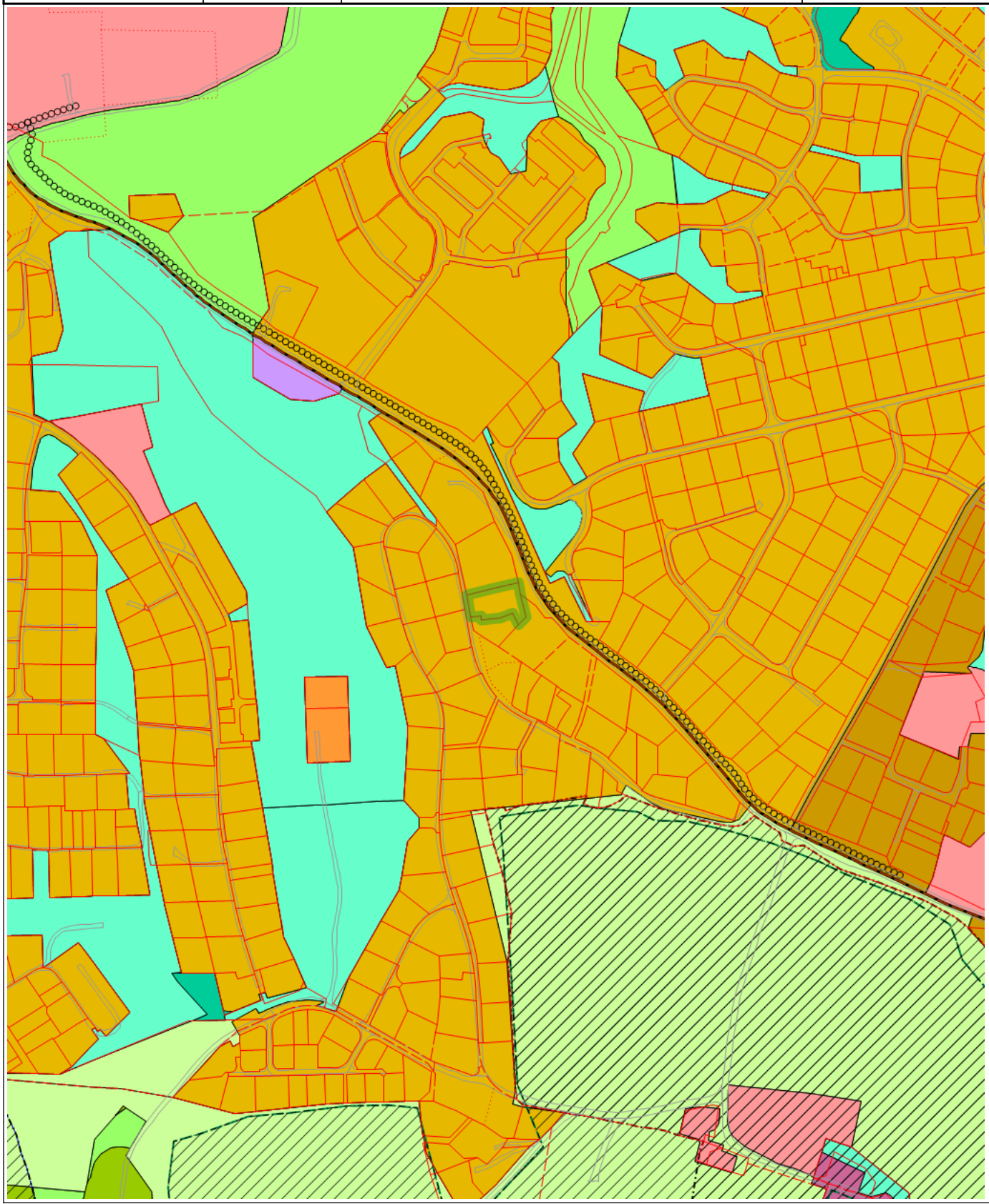
Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ulstadvegen 32A 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Hensyn landbruk (grønn strek)


Hensyn bevaring naturmiljø


Hensyn bevaring kulturmiljø


Forbudsgrense vassdrag


Byggegrense - grønn strek


Kollektivtrase


Hovedveg


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Næringsbebyggelse


Idrettsanlegg


Andre typer bebyggelse og anlegg


Grav og urnelund


Blå/grønnstruktur


Framtidig blå/grønnstruktur


LNFR


Framtidig LNFR

Reguleringsbestemmelser
REGULERINGSPLAN FOR ULSTADVEGEN 32

Planforslag datert:	**06.01.2006**
Plankart sist datert:	**11.05.2006**
Bestemmelser sist datert:	**11.05.2006**
Godkjent av kommunestyret:	**11.05.2006**
Planident:	**631**
Arkivsak-dok.:	**05/00133-024**
Arkivkode:	**L12 &88**

§ 1 Avgrensning og formål

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket plannr. 631. Området reguleres til boliger, garasjer med boder og felles avkjørsel.

§ 2 Byggeområder – bolig med tilhørende anlegg

2.1 På hver enkelt tomt kan det oppføres maksimalt to boenheter, i maksimalt tre etasjer, fordelt på 1. etg. hovedplan, 2. etg. som loft, og u-etg. som sokkel. U-etg. kan bare bygges dersom terrenget tillater det.

2.2 U-etg. som sokler kan brukes til utleie, såfremt den tilfredsstiller de krav som til enhver tid er gjeldende for utleieenheter og de krav som settes til parkeringsareal.

2.3 Takvinkel skal være mellom 27 og 38 grader. Takoppløft/ takoverbygg for inngangsparti og tremmer/balkonger tillates bygd, etter kommunens godkjennelse.

2.4 Ny bebyggelse skal tilpasses øvrig bebyggelse i området med hensyn til form, materialvalg og farger. For at utbygging skal skje på en harmonisk måte, kan kommunen bestemme plassering, byggehøyde, takvinkler og takform for hvert enkelt bygg.

2.5 Utnyttingsgraden for hver tomt skal ikke overstige BYA=30 %. Med BYA menes bebygd grunnflate i forhold til netto tomteareal.

2.6 Søppeldunker skal ha en diskret plassering og kan innbygges med samme materialer som bolighuset er oppført av.

2.7 For hver boenhet skal det til sammen være plass for minst 2 biler, på egen grunn og fellesareal for garasjer, jf. § 3.

2.8 Før det gis tillatelse til tiltak, skal endelige planer for bebyggelse og tomtearrondering kontrolleres og godkjennes av fagkyndige med geoteknisk kompetanse.

§ 3 Fellesområder (FA 1 og G)

3.1 Felles avkjørsel FA 1 er felles for eiendommen Ulstadvegen 34, gnr. 21 bnr. 70, og tomt for planlagt bolighus.

3.2 Fellesareal for garasjer (G) er felles for eiendommen Ulstadvegen 32, gnr. 21 bnr. 30, og tomt for planlagt bolighus. Garasjene oppføres i to plan, der plan 1 skal tilhøre eksisterende bolighus, gnr. 21 bnr. 30, og plan 2 skal tilhøre planlagt bolighus.

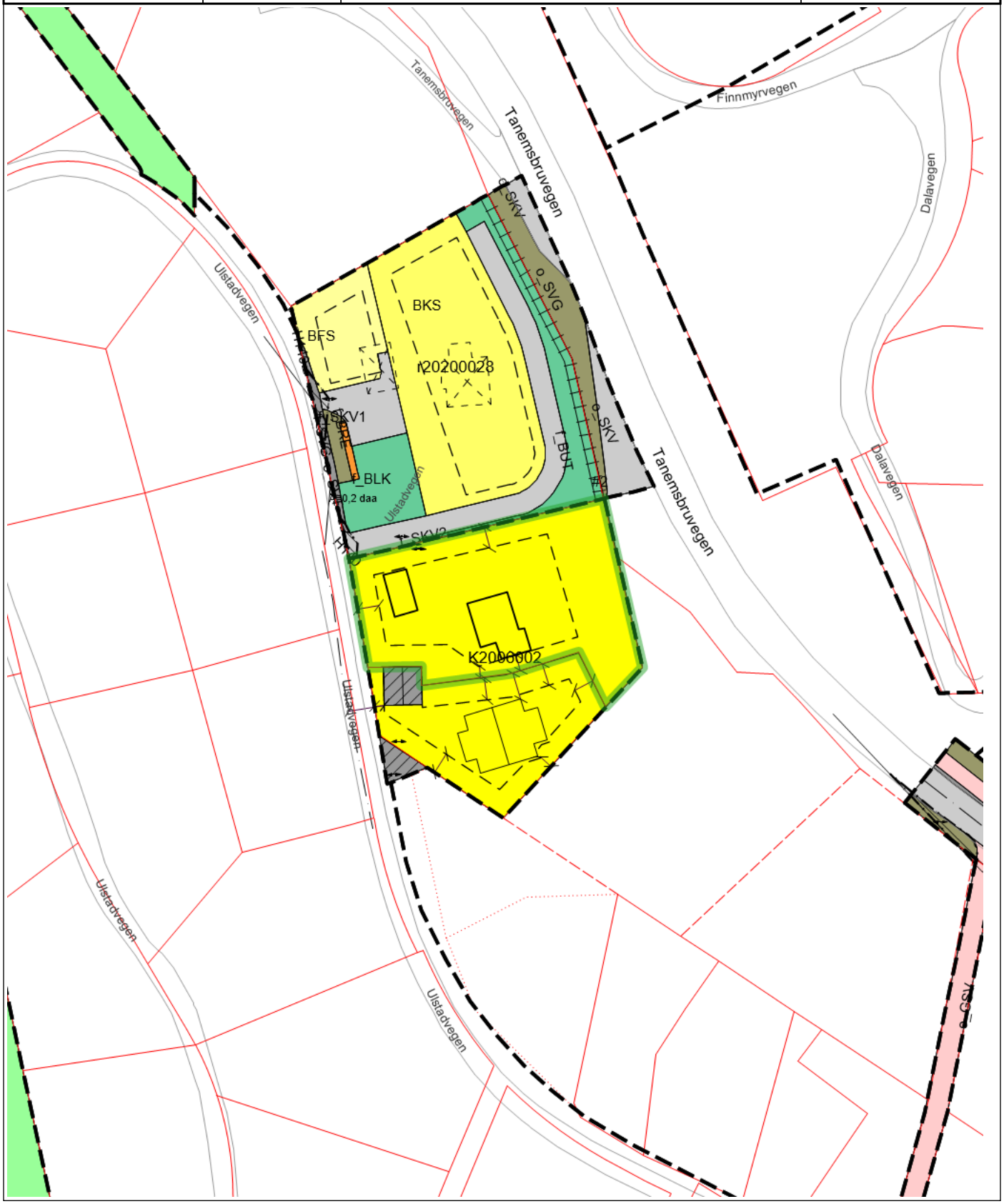
3.3 Garasjene skal tilpasses bolighusene med hensyn til form, materialvalg og farger. Bygningen skal kun benyttes til garasjer og boder, og tillates ikke innredet for opphold. Total grunnflate skal ikke overstige 50m^2.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ulstadvegen 32A 7540 KLÆBU			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Felles avkjørsel
- Felles garasjeanlegg
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turdrag
- Friområde

Nr. 1653 a.
På lager hos
SEM & STENERSEN A/L, OSLO
5—50.

Avskrift
Godkjent til innhefting i panteboka

9/11

Dagbok nr. 6822/19 51.
Strinda og Selbu sorenskriverembede

Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Noregs Småbruks- og Bustadbank av 30. oktober 1947.

Lør- dag, den 18. august 19 51 holdt Småbruks- og Bustadnemnda skylddelingsforretning over gården T r ø a n

g.-nr. 21 br.-nr. 4 av skyld mark 0,56 i K l æ b u herred. Forretningen er forlangt av

Gunnar K. Ulstad, Klæbu.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Samtlige.

Ved forretningen møtte:[3])

De interesserte parter.

Som formann fungerte nemndas formann hr. Karl Villmo.

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[4])

Parsellen - som er 1,87 dekar stor - er beliggende på vestre side av bygdevegen Hesttrø- Tanemsflat.

Grensen begynner ved nedsatt merkesstein ved bygdevegen i parsellen Lauvtuns nordgrense - og følger denne parsells grense i en lengde av 40 meter til nedsatt merkesstein, - herfra i vestlig retning i rett linje i en lengde av 17 meter til nedsatt merkesstein, - herfra i nordlig retning i en lengde av 40 meter til parsellen Lauvli's sydvestre hjørne. Herfra følges sistnevnte parsells grense i en lengde av 42 meter til bygdevegen - som danner grensen i en lengde av 32 meter tilbake til utgangspunktet.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19½
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Parsellen Fagertun skal ha rett til vatn på hovedbrukets grunn, og rett til å legge og vedlikeholde vassledning fram til parsellen - alt uten erstatning.

Gjerdeplikten mot hovedbruket påhviler eieren av parsellen. Likeså mot bygdevegen.

Vedtas.

Selger. Kjøper.

K. K. Uhstad. Olaf Bye.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei.

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? -

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare.

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei.

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? -

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket at ev. utmarken~~

~~kan nyttes i fellesskap av~~

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0,04.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør " 0,52.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) F a g e r t u n .

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at John Aas, skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Johs Aas. Ragn Villmo. Johan Drogsten

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 21 br.nr. 30

J.H.L.

Ettersendt kr. 10.-

20/8

Dagbok nr. 3366 1963
Midt-Trøndelag sorenskriverembete

E R K L Æ R I N G

xxxxxxxxxxxxxxxx

Undertegnede .....Olaf Bye..... , som eier eindommen .....Fagertun..... gnr. 21 bnr. 30 i Klæbu, gir herved Klæbu Vassverk A/L tillatelse til å legge vassledning over nevnte eiendom, slik som planlagt av sivilingeniör Aune, samt tillatelse til å utföre reparasjons- og vedlikeholdsarbeider på ledningene i fremtiden.

For retten til å ha ledningene liggende skal det ikke betales noe vederlag. For skader som måtte bli påfört eiendommen ved anlegget, eller ved vedlikeholdet av dette, forbeholdes erstatning forsåvidt angår skade på dyrket mark. Erstatningen fastsettes ved skjönn etter vassdragsloven.

Som vilkår for ovennevnte tillatelse er at följende bestemmelse i Vassverkets vedtekter, § 7, overholdes:

"Gröften skal vassverket lukke forsvarlig, og på dyrket mark skal den gjödsles og såes til med frö. Drensgröfter som skjæres over, skal kobles sammen på forsvarlig måte."

Klæbu den ..10/2.. 19 63

.....Olaf Bye.....
underskrift.

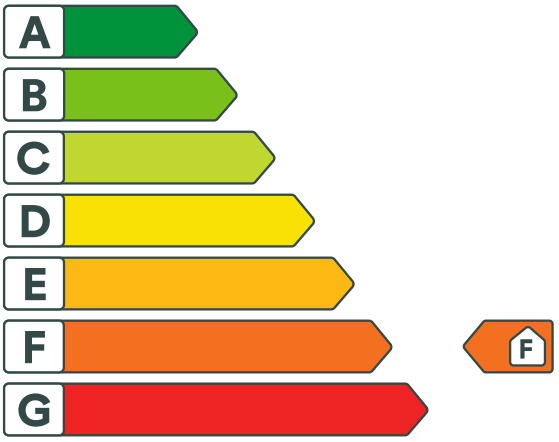
Verdi kr. 200.-.

BW/MF

Energiattest



Adresse **Ulstadvegen 32A, 7540 KLÆBU**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347147**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184657139**
Gårdsnummer **521**	Bruksnummer **30**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **201,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **134,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **321,72**

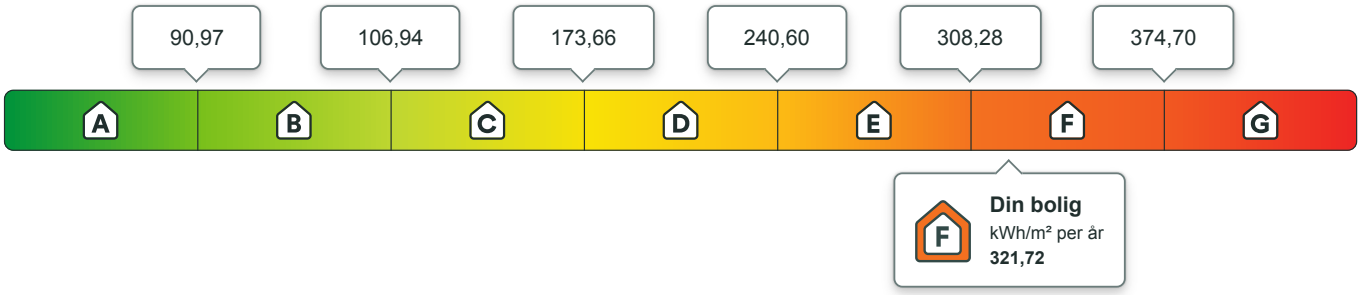
Ulstadvegen 32A, 7540 KLÆBU

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
44 827,82	**334,54**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Ulstadvegen 32A, 7540 KLÆBU

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Ulstadvegen 32A, 7540 KLÆBU

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på 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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

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: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: 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 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Ulstadvegen 32A

Nabolaget Rydland/Finnmyra/Torvmarka - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Prestgårdskrysset Linje 23, 72, 83, 112	5 min 0.4 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	16 min 11 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min 22.4 km
Trondheim Værnes	42 min

Skoler

Sørborgen skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	14 min 11.2 km
Kristen videregående skole - Trøn... 480 elever	14 min 11.5 km

«Nærhet til natur. Lysløype, stier og elv i nærheten. Stille område med lite trafikk. Kort veg til kjøpesenter osv, uten å bo midt oppi det. Trygt for barn.»

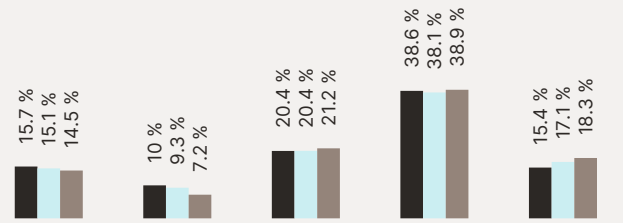
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rydland/Finnmyra/Torvmark...	2 971	1 208
Klæbu	3 795	1 627
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hesteskoen barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Knærten Fus friluftsbarnehage (0-5 ... 78 barn	10 min 0.9 km
Sletten barnehage (1-5 år) 36 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Klæbu	12 min
Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 1.1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

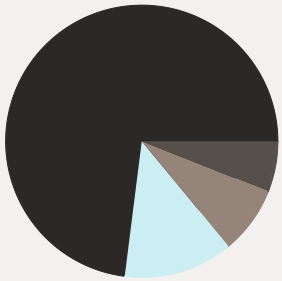
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Klubuhallen aktivitetssal Aktivitetshall	10 min 0.9 km	
Sørborgen idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	10 min 0.9 km	
Klæbu Treningssenter	13 min	
EVO Tiller	13 min	

Boligmasse

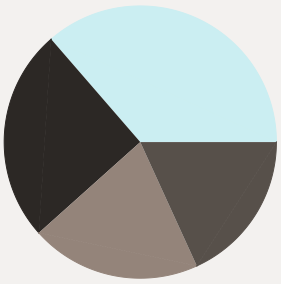


- 73% enebolig
- 13% rekkehus
- 8% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

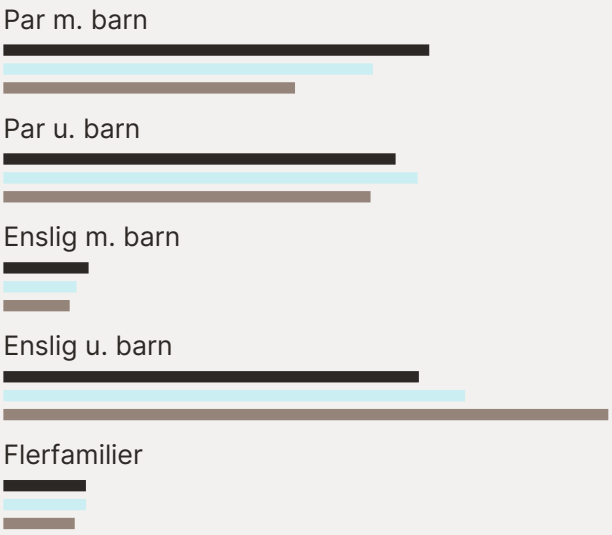
Tillertorget	15 min
Apotek 1 Klæbu	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 18% 16-18 år

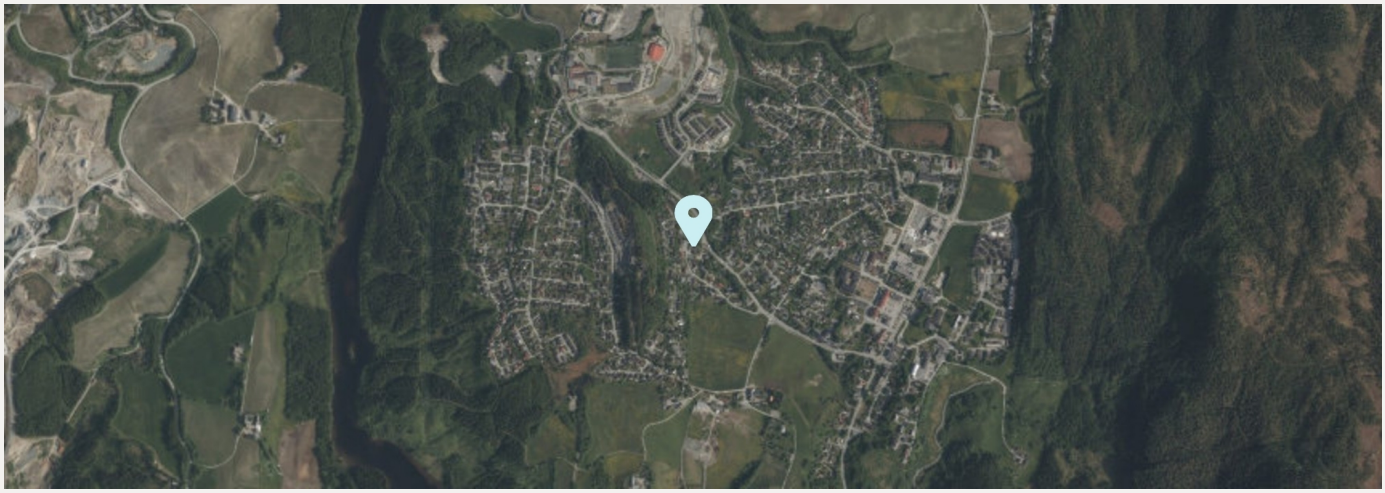
Familiesammensetning

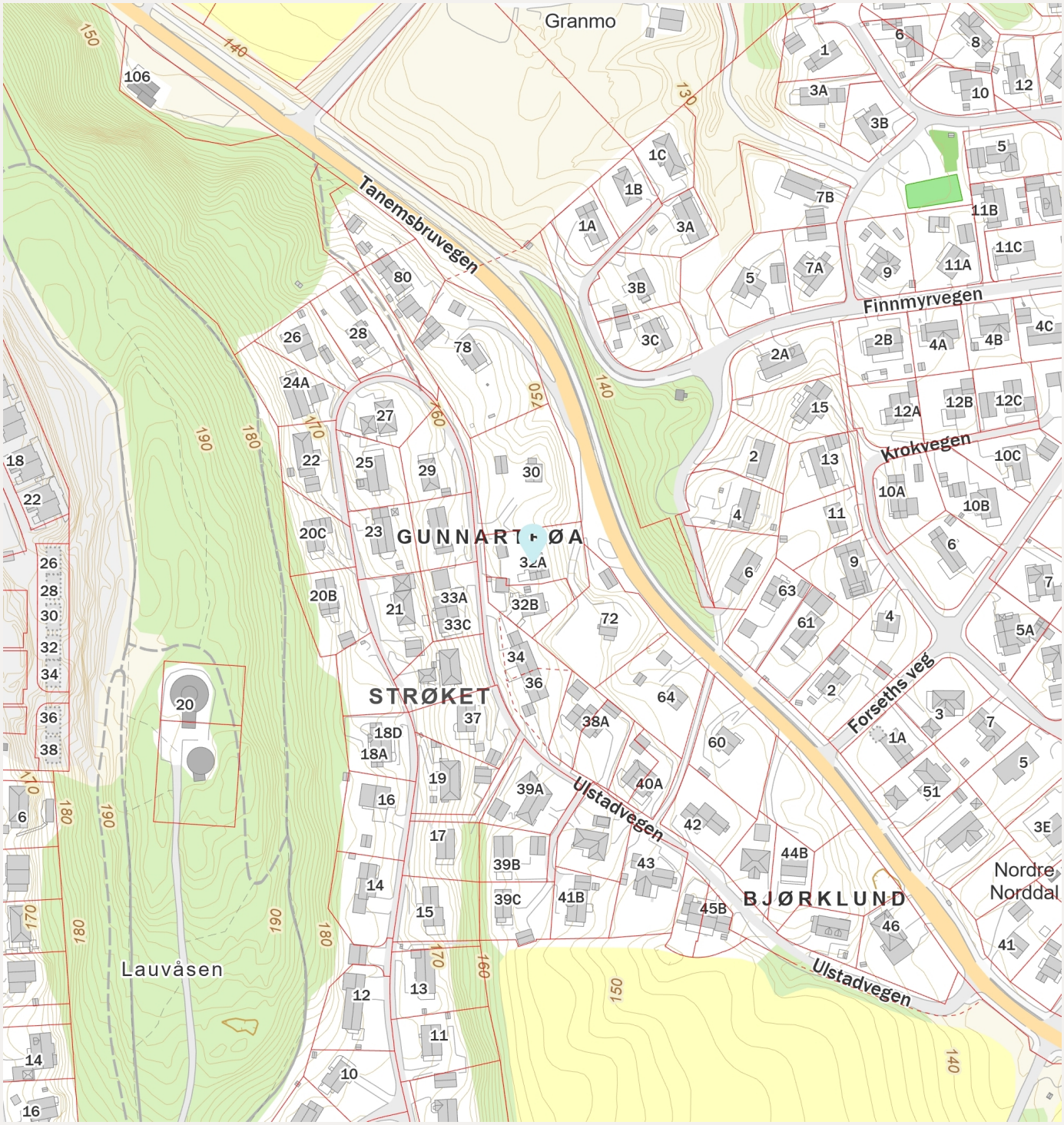


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Ulstadvegen 32A

Nabolaget Rydland/Finnmyra/Torvmarka - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Prestgårdskrysset Linje 23, 72, 83, 112	5 min 0.4 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	16 min 11 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min 22.4 km
Trondheim Værnes	42 min

Skoler

Sørborgen skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	14 min 11.2 km
Kristen videregående skole - Trøn... 480 elever	14 min 11.5 km

«Nærhet til natur. Lysløype, stier og elv i nærheten. Stille område med lite trafikk. Kort veg til kjøpesenter osv, uten å bo midt oppi det. Trygt for barn.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

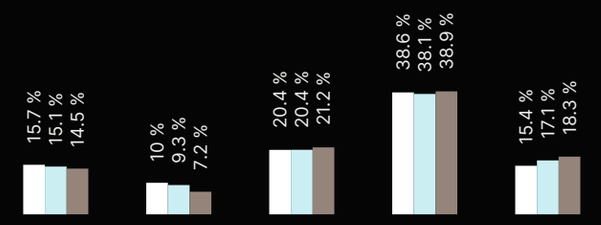
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rydland/Finnmyra/Torvmark...	2 971	1 208
Klæbu	3 795	1 627
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hesteskoen barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Knærten Fus friluftsbarnehage (0-5 ... 78 barn	10 min 0.9 km
Sletten barnehage (1-5 år) 36 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Klæbu	12 min
Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 1.1 km

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