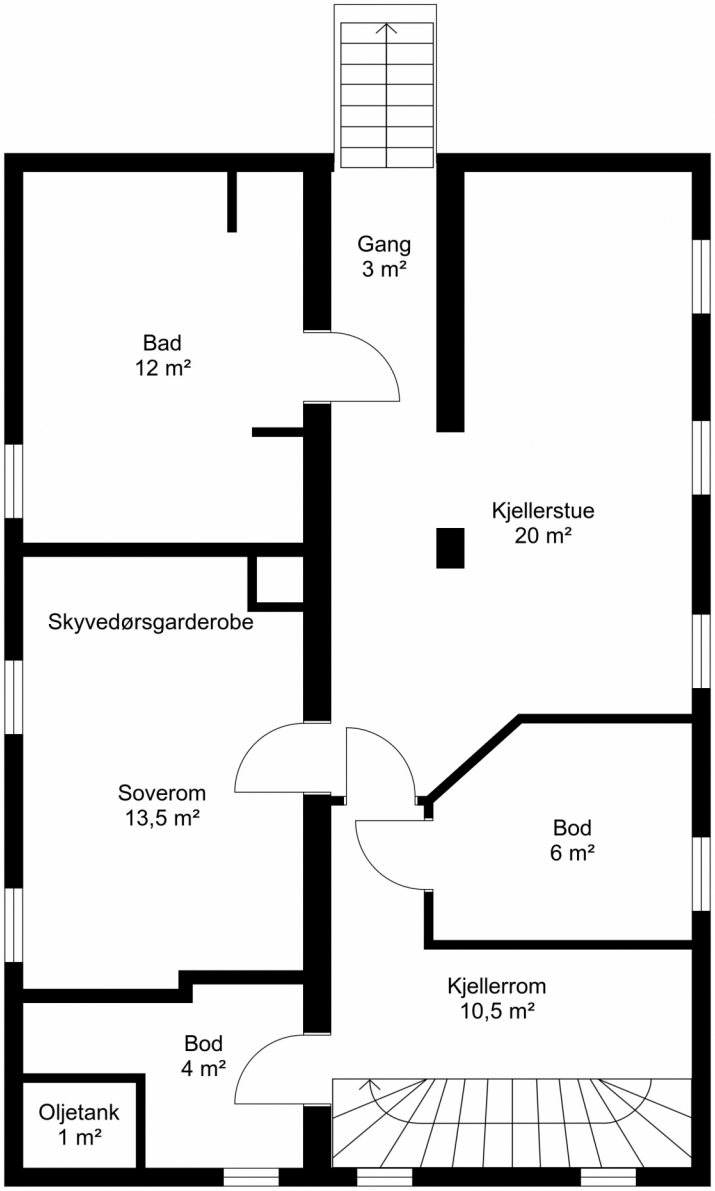
Johan Nygaardsvolds vei 18A

Kjeller

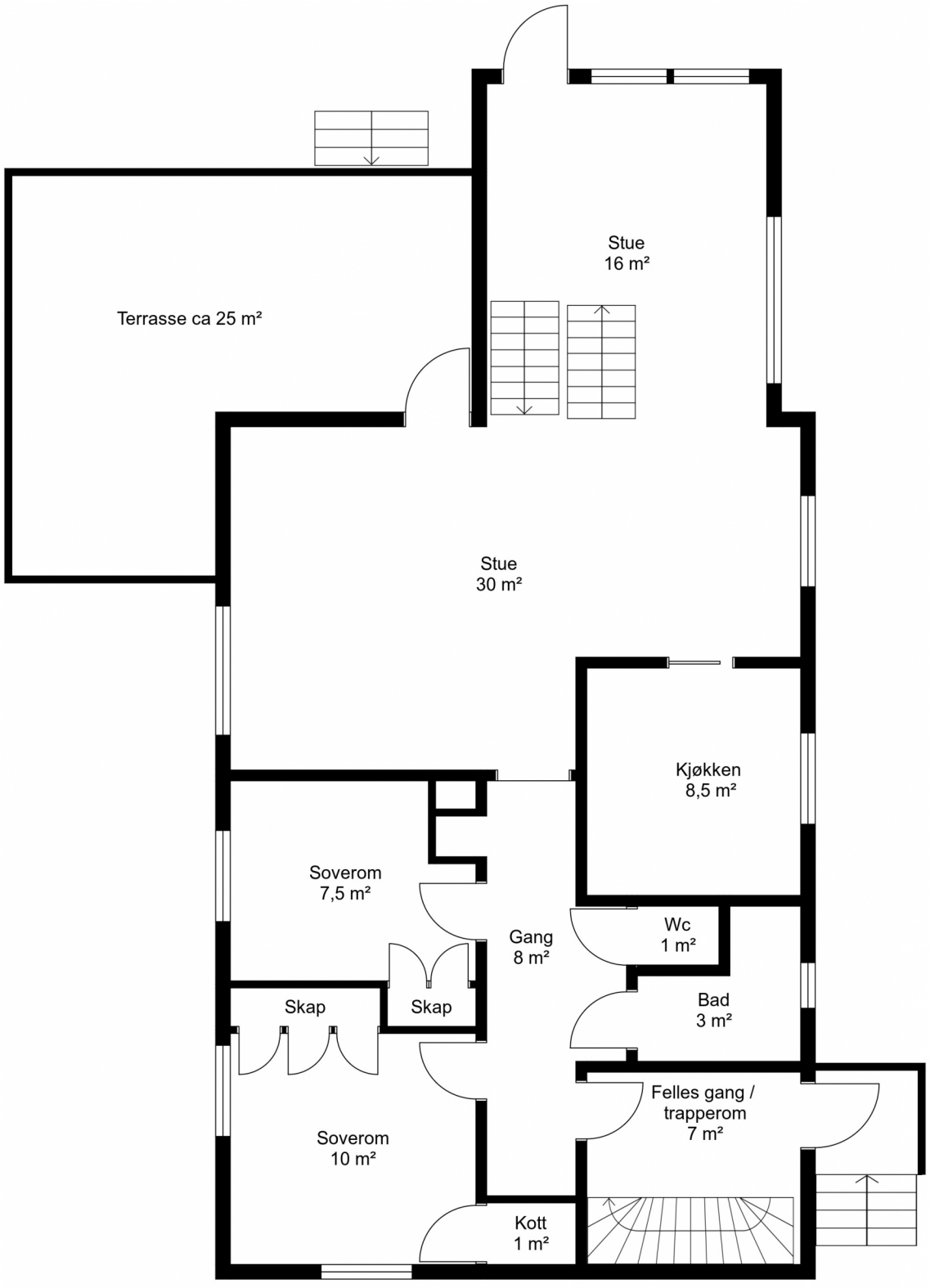


TAKST-FORUM TRØNDELAG

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Johan Nygaardsvolds vei 18A

1. Etasje

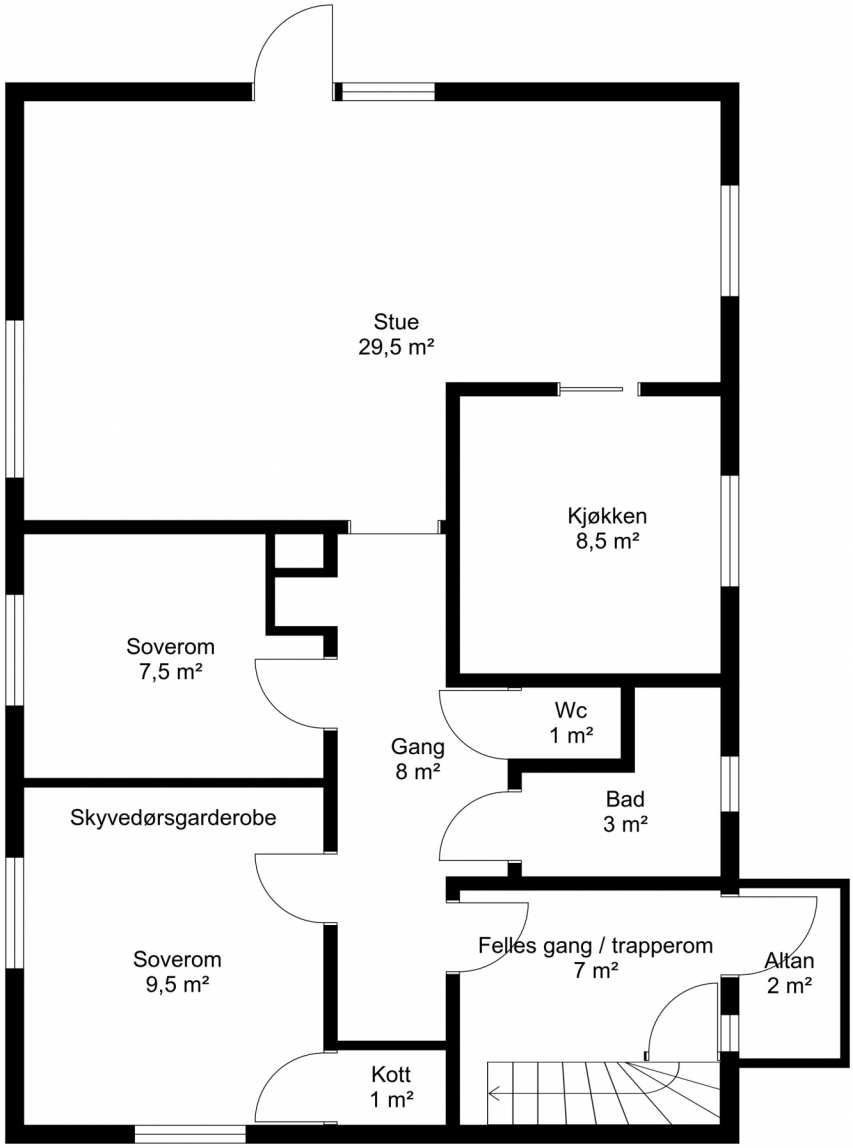


TAKST-FORUM TRØNDELAG

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Johan Nygaardsvolds vei 18A

2. Etasje

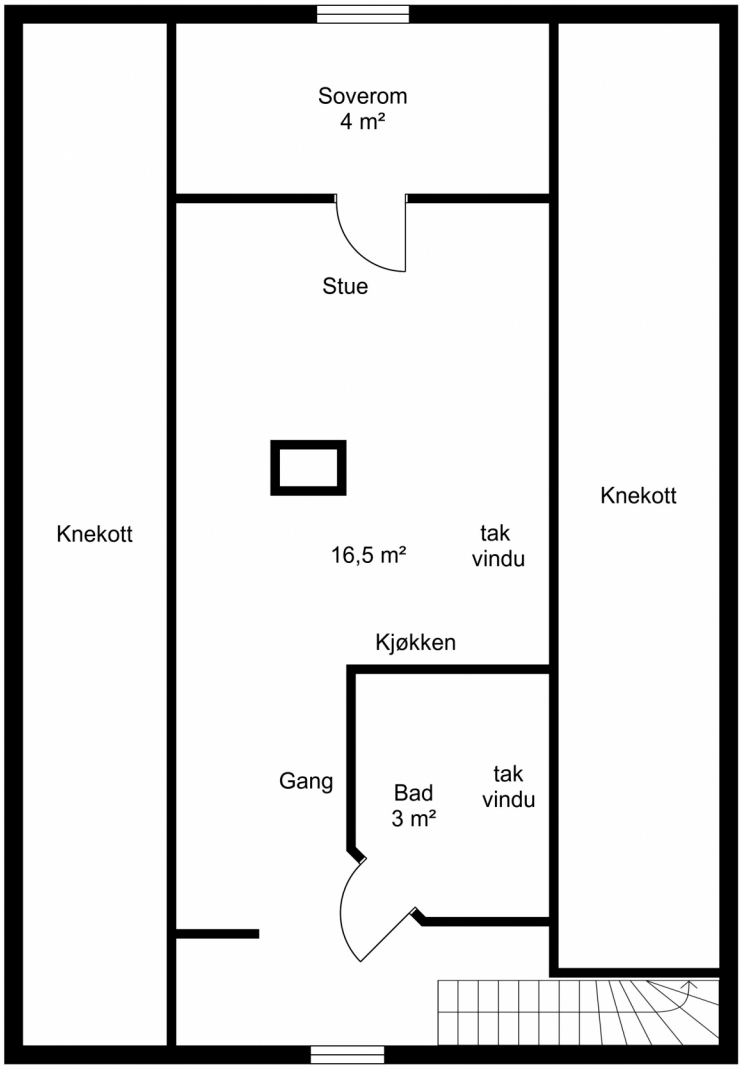


TAKST-FORUM TRØNDELAG

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Johan Nygaardsvolds vei 18A

Loft



TAKST-FORUM TRØNDELAG

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.
1230059

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aina Kristine Gulliksen	Per Erik Gulliksen

Gateadresse
Johan Nygaardsvolds vei 18A

Poststed	Postnr
HEIMDAL	7072

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1230059

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oljetanken er vasket og helt tom

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Den selges som utleie

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Den er godkjent som tomannsbolig

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1230059

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1230059

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1230059

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aina Gulliksen	008dd1a9e97bf34935be4 87877fa77e26c37aee7	26.09.2025 20:36:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Erik Gulliksen	07503e007e4db251afeb bd908164b003dc9840b4	26.09.2025 21:23:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1230059

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

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Johan Nygaardsvolds vei 18A
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: 2-mannsbolig
Byggeår: 1954
BRA: 283 m^2
BRA-i: 283 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	18	26	1	0

Supertakst
GNR: 316 BNR: 273
Csaba Tørø
Takst-Forum Trøndelag AS
ctoro@tft.no
40004450
Johan Nygaardsvolds vei 18A
7072 Heimdal

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28676

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres drypplekkasjer fra takrenner.

Anbefalte tiltak

Fremtidig utskifting må påregnes. I påvente av utskifting av renner og nedløp på hoveddel må det påregnes sporadiske vedlikeholdstiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue.
Ved hulltaking ble det ikke registrert fuktavvik eller symptomer til skade i utlektet grunnmurskonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.
Mekanisk avtrekk på badet og klaffventiler / åpningsvindu i uinnredet del av kjelleren

Balkong, terrasse, platting: 1. etasje

Oppsummering

Trapp ned fra terrassen til terreng er bratt og er uten rekkverk / håndlist.

Anbefalte tiltak

Rekkverk / håndlist kan med fordel etableres.

Balkong, terrasse, platting: Veranda over inngangsparti

Oppsummering

Høyden på rekkverket er for lavt og tilfredsstiller ikke forskriftskrav, målt fra tretremmer.
Gulvet har båndtekking av eldre årgang med avrenning til renne og nedløp. Tettesjiktet lot seg ikke kontrollere grunnet tretremmer.
Ved visuell besiktigelse av underliggende flater ble det ikke registrert tegn til svikt.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å heve rekkverk for å tilfredsstille dagens forskriftskrav anbefales vurdert med tanke på sikkerhet i bruk.
Kontroll under tretremmer kan med fordel vurderes.

Balkong, terrasse, platting: Veranda 2. etg

Oppsummering

Rekkverket er under gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører: Koblede vinduer og dører av eldre årgang

Oppsummering

Enkelte dører tar i terskel / karm og vinduer fremstår aldringsslitt.
Videre er det skår / sprekk i vindu.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og enkelte justeringer må påregnes.
Videre må det påregnes utskifting av glass med skår / sprekk.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er iflg. eier innredet i 2007.
Ved visuell inspeksjon bak knevegger i kneloft registreres det at det ikke er klemte skjøter på etablert dampsperre. Dette kan føre til varmeflukt ut mot kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å begrense faren for varmeflukt ut mot kald konstruksjon, anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres mose på taket. rengjøring må påregnes.
Skiferstein har normalt lengre levetid enn papptekket undertak. På bakgrunn av dette må det påregnes at det i fremtiden vil være behov for omlegging av taket. Dette både på grunn av undertakets alder og at det erfaringsmessig oppstår rustdannelse på skiferstift og på spiker som fester steinlekter til undertaket. Ved fremtidig omlegging av taktekkingen av skifer, anbefales det en oppbygning som ivaretar ventileringen av konstruksjonen. Videre må det påregnes utskifting av renner og nedløp med tilhørende beslagsløsninger på yttertaket.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres 5 cm helningsavvik på gulv, på loftet.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
Videre registreres det stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er tekket med beslag over yttertaket.
Det opplyses av eier om jevnlig kontroll av pipe og ildsteder og det foreligger ingen anmerkninger fra det stedlige branntilsyn.

Anbefalte tiltak

Eier opplyser at ildsted av eldre årgang i 2. etasje ikke må benyttes. Demontering må påregnes.

Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og heltre benkeplater.
Innredningen er fra 2004.
Utover missfarging i benkeplate ved oppvaskkum og svelling i fronter fremstår innredningen med normal bruksslitasje

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vedlikehold må påregnes.

Toalettrom: 1. etasje

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Etter dagens forskrift er dette et krav men var ikke gjeldende på den tid toalettet ble montert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Toalettrom: 2. etasje

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Etter dagens forskrift er dette et krav men var ikke gjeldende på den tid toalettet ble montert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.
Rekkverk er stedvis for lavt og bør sikres bedre. Videre er lysåpning mellom rekkverksspiler over dagens anbefalte avstand på 10 cm.
TG 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
Videre anbefales det å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Eier opplyser om at det er gjennomført en elkontroll for ca 5 år siden, men dokumentasjon på kontrollen er ikke framlagt noe som anbefales.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Beredere er plassert i rom med sluk.
Det registreres at det er en avgrensning på gulvet i tilknytning til berederne i kjeller. Ved eventuell lekkasje vil lekkasjevann kunne trenge inn i veggkonstruksjonen på badet. Tiltak anbefales.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Vannstoppeventil på beredere i kjeller anbefales etablert.

Våtrom: Bad på loft

Oppsummering av overflater

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp over yttertak. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller kondens.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

På generelt grunnlag anbefales det for alle sluk å utføre jevnlig renhold for å sikre god avrenning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres begrenset innspeksjonsmulighet av sluk under bereder. Kontroll ble ikke foretatt.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tiltak for å sikre tilgang for renhold av sluk anbefales.

Våtrom: Bad i 2. etasje

Oppsummering av overflater

Avtrekkskanal er ført gjennom yttervegg. Det ble ikke registrert kondens eller fuktmerker.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke etablert tetting rundt rørgjennomføringer i vegg under servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Det registreres fall til sluk på gulv i dusjsonen, men mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Tiltak for å sikre at hele badegulvet har avrenning mot sluket anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Videre registreres det at fuktsikring rundt rørgjennomføringer i gulv ikke er avsluttet min 20mm over gulv som er gjeldende forskriftskrav. Tiltak anbefales

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres noe svelling i servantskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Tiltak for å unngå ytterligere fuktbelastning på innredning anbefales.

Våtrom: Bad i kjeller

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm som er dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av badekar, anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk under innebygget badekar er ikke tilgjengelig for forsvarlig kontroll.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Dokumentasjon på bruksendring er ikke fremlagt.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er innredet et soverom på loftet. Grunnet rommets begrensede størrelse tilfredsstiller ikke rommet krav til varig opphold. Forskriftsmessig rømning er ikke ivaretatt.
Vider er dagslysforhold på soverom i kjeller ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Pulverapparat er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.3.2025

Rapportdato
24.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Aina Kristine Gulliksen** — Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Per Erik Gulliksen** — Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring datert 21. august 2023 foreligger.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Csaba Tørø**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**
Telefon: **40004450**
Epost: **ctoro@tft.no**

Egne premisser:

Undertegnede har tidligere utarbeidet en tilstandsrapport etter befaring av eiendommen i juli 2023.
Etter avtale med oppdragsgiver er tidligere rapport oppdatert etter ny befaring.

Informasjon om boligen

Adresse: **Johan Nygaardsvolds vei 18A, 7072 Heimdal**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	316	Bruksnr:	273	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1954**
Boligtype: **2-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
2-mannsbolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og pulttak, og er tekket med skiferstein og betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Tilbygg på ett plan.	Nei
2007	Innredning av loft	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	24	24	0	0	0
2. etasje	82	82	0	0	2
1. etasje	99	99	0	0	25
Kjeller	78	78	0	0	0
Totalt m²	**283**	**283**	**0**	**0**	**27**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	43	24	19
Totalt m²	**43**	**24**	**19**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	24	24	0	Gang / trapperom, bad, stue / kjøkken og soverom.	
2. etasje	82	74	8	Gang, 2 soverom, bad, toalett, kjøkken, stue.	Felles trapperom, bod.
1. etasje	99	91	8	Gang, 2 soverom, bad, toalett, 2 stuer, kjøkken.	Felles trapperom, bod.
Kjeller	78	56	22	Gang, bad, stue, soverom.	2 boder, trapperom.
Totalt m^2	**283**	**245**	**38**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2008. Nye drensrør og utvendig grunnmursplast mot grunnmur.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**
Deler av terrenget har fall inn mot grunnmur. Grunnmursplasten er imidlertid avsluttet over terreng slik at nødvendig tiltak for å unngå fuktbelasting mot grunnmurskonstruksjonen vurderes å være tilstrekkelig ivaretatt.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Tilbygd del er oppført på støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Grunnforholdene opplyses av eier å være sandholdige.	
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

Kun en begrenset del av grunnmuren er tilgjengelig for inspeksjon.
Hoveddel er skjult bak kledning.
På fritt eksponerte flater ble det ikke registrert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet

Deler av kjelleren er en uinnredet grovkjeller med fritt eksponerte grunnflater.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Deler av kjelleren er innredet og det opplyses at dette ble utført i 2009.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue.
Ved hulltaking ble det ikke registrert fuktavvik eller symptomer til skade i utlektet grunnmurskonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.
Mekanisk avtrekk på badet og klaffventiler / åpningsvindu i uinnredet del av kjelleren

6.4 Balkong, terrasse, platting: 1. etasje

Type	Terrasse

Boligen har en terrasse med utgang fra stue i 1. etasje.
Terrassen har trinn ned til markterrasser som er anlagt direkte på grunn.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassen opplyses oppført i 1999.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Trapp ned fra terrassen til terreng er bratt og er uten rekkverk / håndlist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk / håndlist kan med fordel etableres.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda over inngangsparti

Type	Annet

Det er etablert en veranda over inngangspartiet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

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

Høyden på rekkverket er for lavt og tilfredsstiller ikke forskriftskrav, målt fra tretremmer.
Gulvet har båndtekking av eldre årgang med avrenning til renne og nedløp. Tettesjiktet lot seg ikke kontrollere grunnet tretremmer.
Ved visuell besiktigelse av underliggende flater ble det ikke registrert tegn til svikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å heve rekkverk for å tilfredsstille dagens forskriftskrav anbefales vurdert med tanke på sikkerhet i bruk.
Kontroll under tretremmer kan med fordel vurderes.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Veranda 2. etg

Type	Terrasse, Annet

Det er etablert en veranda med utgang fra stue i 2.etasje

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Veranda opplyses oppført på slutten av 1990-tallet.

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

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Rekkverket er under gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.7 Vinduer og dører: 2007-2009

Beskrivelse

Vinduer, ytterdør og terrassedører har 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og dører er fra perioden 2007-2009.

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

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

Det registreres stedvis fukt og kondensmerker. Overflatebehandling anbefales.

6.8 Vinduer og dører: Koblede vinduer og dører av eldre årgang

Beskrivelse

Det er tre koblede vinduer i kjeller.
Eldre trefyllingsdører

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Enkelte dører tar i terskel / karm og vinduer fremstår aldringsslitt.
Videre er det skår / sprekk i vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og enkelte justeringer må påregnes.
Videre må det påregnes utskifting av glass med skår / sprekk.

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning

Boligen er kledd med liggende trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at ytterkledningen ble skiftet i 2008 / 09. I den forbindelse ble yttervegger etterisolert og påført vindtette plater.

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

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)

Hoveddel av loftet har skrå kledde himlingsflater.
Bak knevegger er kun isolasjon

Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

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

Loftet er iflg. eier innredet i 2007.
Ved visuell inspeksjon bak knevegger i kneloft registreres det at det ikke er klemte skjøter på etablert dampsperre. Dette kan føre til varmeflukt ut mot kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å begrense faren for varmeflukt ut mot kald konstruksjon, anbefales.

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall

Takrenner er fra respektive byggeår.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av renner og nedløp er skiftet.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-3**

Det registreres drypplekkasjer fra takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fremtidig utskifting må påregnes. I påvente av utskifting av renner og nedløp på hoveddel må det påregnes sporadiske vedlikeholdstiltak.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak

Hovedbygget har saltaks form og tilbygd del med pulttaks form.

Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Fra bakkenivå ble det ikke registrert forhold som tilsier konstruksjonsmessig svikt.	

6.13 Taktekking

Type tekking	Takstein, Skiferstein
Skifer på yttertak fra opprinnelig byggeår på hovedbygget og betongstein på tilbygd del.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Taktekkingen er fra respektive byggeår.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres mose på taket. rengjøring må påregnes. Skiferstein har normalt lengre levetid enn papptekket undertak. På bakgrunn av dette må det påregnes at det i fremtiden vil være behov for omlegging av taket. Dette både på grunn av undertakets alder og at det erfaringsmessig oppstår rustdannelse på skiferstift og på spiker som fester steinlekter til undertaket. Ved fremtidig omlegging av taktekkingen av skifer, anbefales det en oppbygning som ivaretar ventileringen av konstruksjonen. Videre må det påregnes utskifting av renner og nedløp med tilhørende beslagsløsninger på yttertaket.	

6.14 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak	TG-0
Det er etablert stigetrinn av nyere årgang på yttertaket.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

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

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

Det registreres 5 cm helningsavvik på gulv, på loftet.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
Videre registreres det stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl

Pipen er fra opprinnelig byggeår.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Det er montert tre vedovner i bygget.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

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

Pipa er tekket med beslag over yttertaket.
Det opplyses av eier om jevnlig kontroll av pipe og ildsteder og det foreligger ingen anmerkninger fra det stedlige branntilsyn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eier opplyser at ildsted av eldre årgang i 2. etasje ikke må benyttes. Demontering må påregnes.

6.17 Kjøkken: Loft

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminerte benkeplater.
Innredningen er fra 2005 og fremstår med normal bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over komfyr.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekket fungerte tilfredsstillende ved en enkel funksjonstest.

6.18 Kjøkken: 2. etasje

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkken innredningen har glatte fronter og laminerte benkeplater.
Innredningen er fra 2015 og fremstår med normal bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekket fungerte tilfredsstillende ved en enkel funksjonstest.

6.19 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og heltre benkeplater.
Innredningen er fra 2004.
Utover missfarging i benkeplate ved oppvaskkum og svelling i fronter fremstår innredningen med normal bruksslitasje

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vedlikehold må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekket fungerte tilfredsstillende ved en enkel funksjonstest.

6.20 Lovlighet

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

Loftsetasjen og deler av kjeller er innredet til boligformål. Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ikke fremlagt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja

Dokumentasjon på bruksendring er ikke fremlagt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Det er montert dører med brannmotstand fra felles trapperom til hver av boenhetene.
Øvrig oppbygning av etasjeskille og vegger mellom seksjonene krever destruktive inngrep noe som ikke ble foretatt.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er innredet et soverom på loftet. Grunnet rommets begrensede størrelse tilfredsstiller ikke rommet krav til varig opphold. Forskriftsmessig rømning er ikke ivaretatt.
Vider er dagslysforhold på soverom i kjeller ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Pulverapparat er over 10 år.	
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.21 Toalettrom: 1. etasje

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

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Etter dagens forskrift er dette et krav men var ikke gjeldende på den tid toalettet ble montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

6.22 Toalettrom: 2. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Etter dagens forskrift er dette et krav men var ikke gjeldende på den tid toalettet ble montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

6.23 Trapp

Beskrivelse

Innvendige trapper er tretrapper fra opprinnelig byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.
Rekkverk er stedvis for lavt og bør sikres bedre. Videre er lysåpning mellom rekkverksspiler over dagens anbefalte avstand på 10 cm.
TG 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
Videre anbefales det å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.24 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Synlige avløpsrører er av plast og soil.
Deler av anlegget er skiftet. Øvrig del av anlegget er fra byggeåret.
Avløp fra bolig til kommunalt nett opplyses skiftet i 2008

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av anlegget er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.25 Vannledninger

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

Anlegget er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.
Vannrør fra bolig til kommunalt nett ble skiftet i 2008.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

6.26 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Eier opplyser om at det er gjennomført en elkontroll for ca 5 år siden, men dokumentasjon på kontrollen er ikke framlagt noe som anbefales.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Det er plassert 2 beredere på bad i kjeller og en bereder på bad på loftet	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Beredere i kjeller er fra 2003 og fra 2008 på loft.	
Størrelse	
2 x 200 liter i kjeller og 120 liter på loftet	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Beredere er plassert i rom med sluk.
Det registreres at det er en avgrensning på gulvet i tilknytning til berederne i kjeller. Ved eventuell lekkasje vil lekkasjevann kunne trenge inn i veggkonstruksjonen på badet. Tiltak anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Vannstoppeventil på beredere i kjeller anbefales etablert.

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Foruten mekanisk avtrekk på bad og kjøkken har boligen kun naturlig ventilering via ventiler og åpningsvindu.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppført i 2007.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp over yttertak. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller kondens. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	

Anbefalte tiltak overflater
På generelt grunnlag anbefales det for alle sluk å utføre jevnlig renhold for å sikre god avrenning.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Det registreres begrenset innspeksjonsmulighet av sluk under bereder. Kontroll ble ikke foretatt. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Tiltak for å sikre tilgang for renhold av sluk anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er innredet med servantskap med servant, dushjørne, toalett , opplegg til vaskemaskin og bereder. Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekket vurderes å fungere som tiltenkt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det ble ikke registrert fuktavvik eller tegn til skade.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse / oppbygning.	

6.30 Våtrom: Bad i 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at badet er fra 2015 / 2016	

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Avtrekkskanal er ført gjennom yttervegg. Det ble ikke registrert kondens eller fuktmerker. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er ikke etablert tetting rundt rørgjennomføringer i vegg under servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er innredet med servantskap med servant, dusj i egen nisje og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse / oppbygning.	

6.31 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og flis på vegg i dusjsonen. Øvrige veggflater har malt panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppført i 2007.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Det registreres fall til sluk på gulv i dusjsonen, men mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Tiltak for å sikre at hele badegulvet har avrenning mot sluket anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Videre registreres det at fuktsikring rundt rørgjennomføringer i gulv ikke er avsluttet min 20mm over gulv som er gjeldende forskriftskrav. Tiltak anbefales

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innredningen består av et servantskap med servant og dusjnisje.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres noe svelling i servantskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Tiltak for å unngå ytterligere fuktbelastning på innredning anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse / oppbygning.	

6.32 Våtrom: Bad i kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppført i 2009.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm som er dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av badekar, anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Sluk under innebygget badekar er ikke tilgjengelig for forsvarlig kontroll.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredningen består av et servantskap med servant, skyllekum, innebygget badekar, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse / oppbygning.	

6.33 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

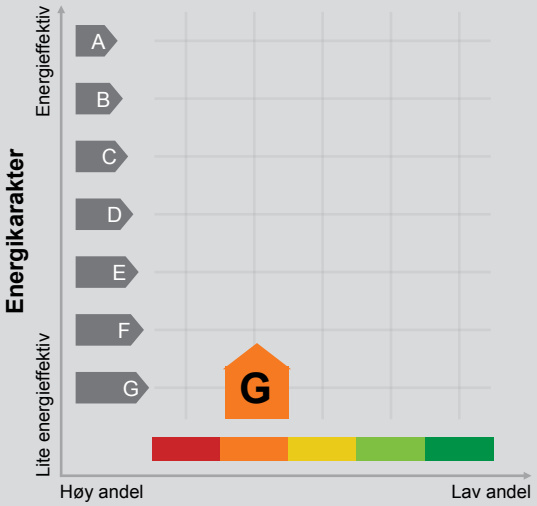
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Johan Nygaardsvolds vei 18A
Postnummer	7072
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	316
Bruksnummer	273
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182470201
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	355f1f37-0dca-4f77-a070-4479cb1afb20
Dato	10.07.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs
- Termografering og tetthetsprøving
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	283
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Johan Nygaardsvolds vei 18A
Postnummer: 7072
Sted: HEIMDAL
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0101
Dato: 10.07.2023 12:07:41
Energimerkenummer: 355f1f37-0dca-4f77-a070-4479cb1afb20

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 316
Bruksnummer: 273
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 182470201

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: 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 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 273	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Johan Nygaardsvolds vei 18A 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrensepunkt
Hekk	Gatelys (belysningspunkt)	AnnetGjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Fiktiv bygningsavgrensing	Godkjent byggesak etter 2015
Godkjent byggesak før 2016	Frittstående trapp	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Bygning under bakken	Husnummer
Husnummer med bokstav	Matrikkelnummer	Vegdekkekant
Vegkantavkjørsel	Annet vegareal avgrensning	Fortauskant
Veg	Gang- og sykkelveg	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Forsenkningskurve	Høydekurve
Høydekurve 5 m	Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo

Kartverket

MEGLERHUSET NYLANDER
POSTBOKS 69
7472 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ida Mathisen 1230059
Vår referanse: 3267576/22165318
Bestilling: C3 2023-08-22 (5) 112

Dato
22.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1112417	200	27.11.2015	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	316	273	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Saknr: 15/40849

ERKLÆRING

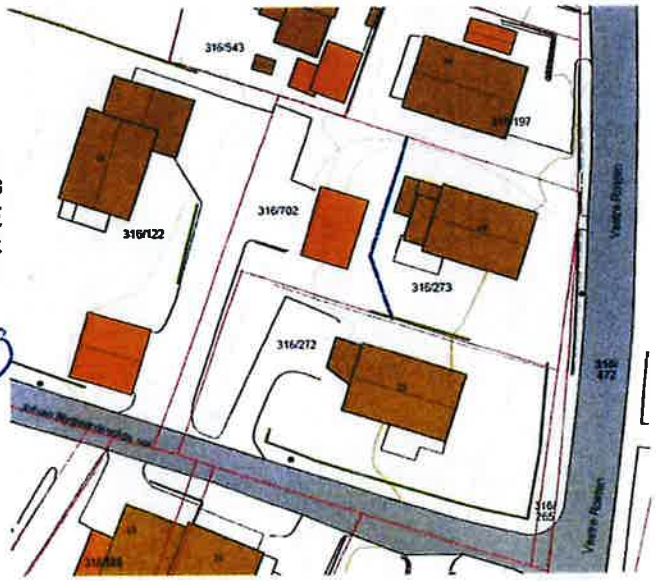
Eier(e) av gnr 316 bnr 702 gir eier(e) av gnr 316 bnr 273 rett til adkomst over sin eiendom langs den nordlige og vestlige grenselinje og frem til offentlig veg.
Retten langs den nordlige grenselinjen begrenses til kun gangadkomst.

Eier(e) av gnr 316 bnr 702 gir eier(e) av gnr 316 bnr 273 rett til to biloppstillingsplasser på sin eiendom.

Eier(e) av gnr 316 bnr 702 og eier(e) av gnr 316 bnr 273 gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann og avløpsledninger over sin eiendom, samt eventuelle andre ledninger som berøres av fradelingen.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak av 14.10.2015, FBR BU2 3262/15.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, byplankontoret.

Gnr/bnr	Hjemmelshaver	Person.nr/Org.nr	Underskrift
316/273	Per Erik Gulliksen		Per Erik Gulliksen
316/273	Aina Kristine Gulliksen		Aina K. Gulliksen
316/702	Per Erik Gulliksen		Per Erik Gulliksen
316/702	Aina Kristine Gulliksen		Aina K. Gulliksen



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
Inge Furuhaug

Doknr: 1112417 Tinglyst: 27.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Johan Nygaardsvolds vei 18B

Nabolaget Heimdal nordøst/Vestre Rosten - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	10 min 0.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 11.6 km
Trondheim Værnes	38 min
Marcus Thranes vei Linje 16	0 km

Skoler

Breidablikk skole (1-7 kl.) 293 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Rosten skole (1-10 kl.) 427 elever, 29 klasser	16 min 1.2 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	18 min 1.3 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 42 elever, 4 klasser	19 min 1.4 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 30 klasser	26 min 1.9 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Kristen videregående skole - Trønd... 480 elever	18 min 1.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

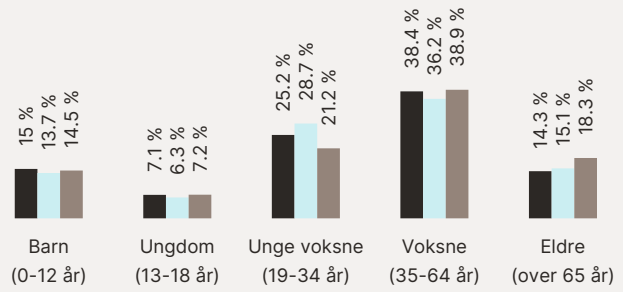
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heimdal nordøst/Vestre Ro...	1 859	859
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Breidablikk barnehage (1-5 år) 117 barn	7 min 0.5 km
Rognbudalen barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 0.9 km
Skuta barnehage (1-5 år) 22 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Tiller PostNord	10 min 0.8 km
Rema 1000 Breidablikk PostNord	10 min 0.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

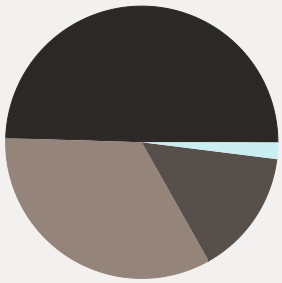
Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Sport

Jernbanebyen aktivitetsanlegg - ... Ballspill	6 min 0.5 km
Tiller videregående Aktivitetshall, sandvolleyball	9 min 0.6 km
Fresh Fitness Tiller	8 min
Hit Padel Trondheim	13 min

Boligmasse

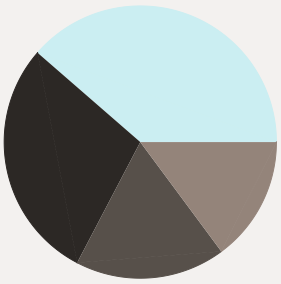


- 50% enebolig
- 2% rekkehus
- 34% blokk
- 15% annet

Varer/Tjenester

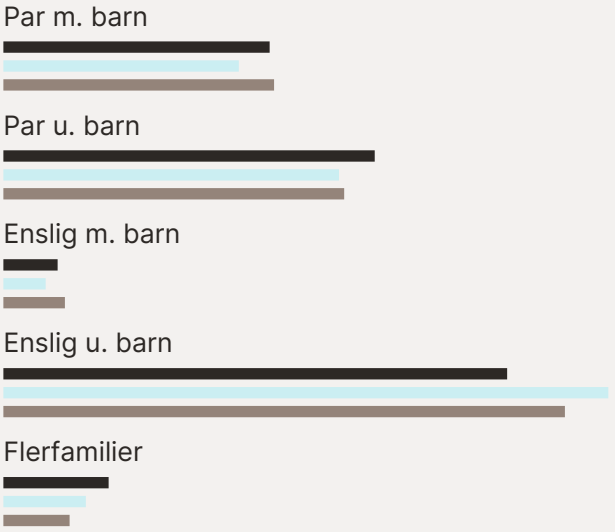
Tillertorget	12 min
Apotek 1 Heimdal	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 18% 16-18 år

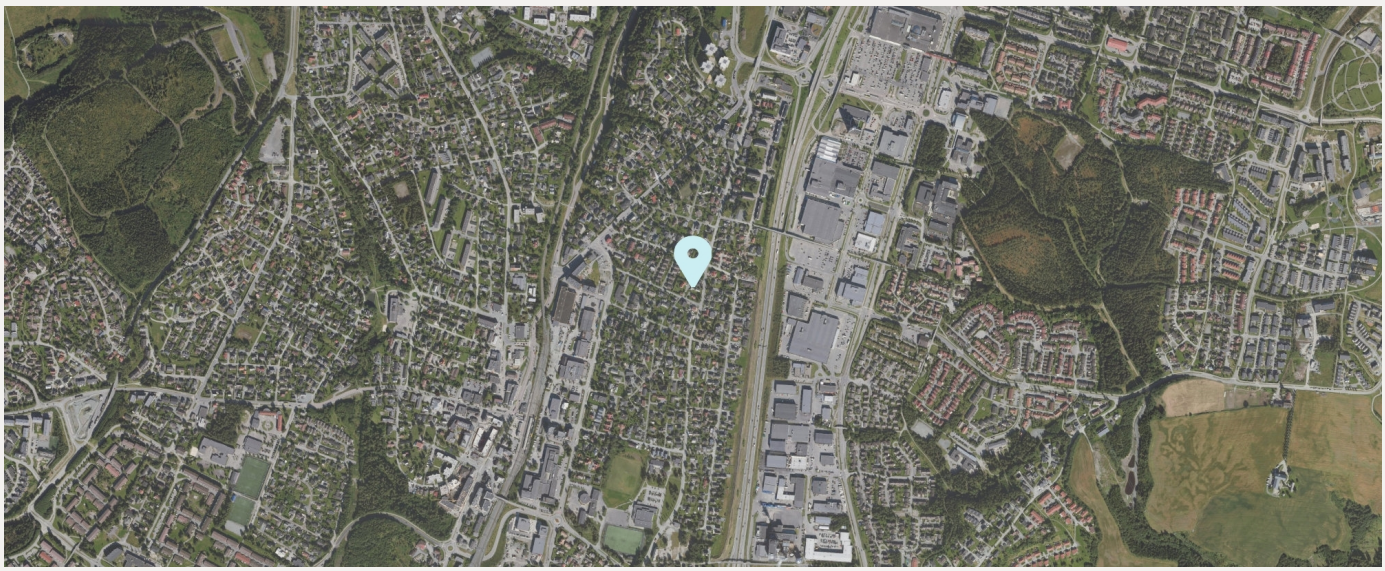
Familiesammensetning

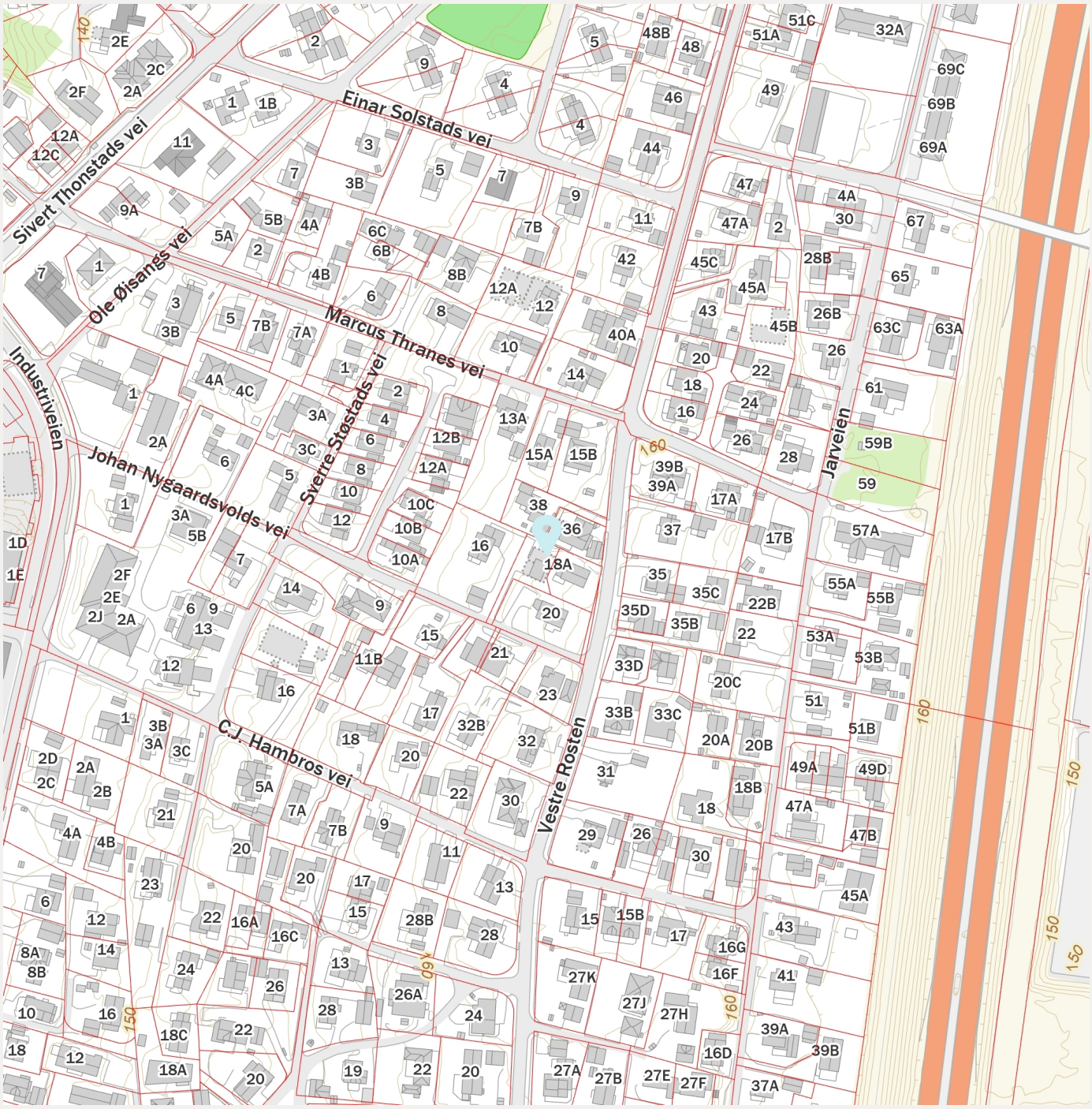


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024