

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal	
Oppdragsnr.	
82250033	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Edmund Unsgård	Ingrid Thue Unsgård

Gateadresse	
Ullins veg 44	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7033

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rør og elektro begge bad utført av faglært. Øvrige arbeider egeninnsats av oss
Arbeid utført av	Rørarbeid begge bad utført av K. Lund. Elektrisk utført av Selven Elektro (hovedbad)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja på hovedbad. Nei på bad i sokkel.
-------------	--------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vann og avløpsrør til husvegg utført i 2017
Arbeid utført av	Søbstad AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Av og til kommer saltutslag nederst på vegg i sokkeletasjen
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	En lekkasje i tak i hagebod ca 10 år siden. Utbedret og ikke vært problem siden.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Diverse arbeider i løpet av 45 år
Arbeid utført av	Flere ulike elektrikere

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	utført to ganger i vår eiertid. Mange år siden.
-------------	---

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

Beskrivelse

Lagt parkettgulv selv. Lagt lydhimlinger i deler av sokkeletasjen. Lagt platehimling på spisestue bad soverom og kjøkken. Bygd terrasse og levegg. Bygd carport.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Omfattende arbeider i 1995. Påbygg, etterisolering, nye vinduer og nytt utvendig panel. Terrasse og levegg bygd ved egeninnsats.

Arbeid utført av

Bygningssnekker Odd Dalen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligen er en enebolig. Det er ikke egen utleieleilighet. Men vi har i flere år leid ut deler av sokkeletasjen som har egen inngang og eget kjøkken og bad.

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset ble påbygd og ombygd i 1995. Dagens kjøkken i sokkeletasjen er byggemeldt som bod.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja ombygging i 1995 er godkjent. Innredning av kjøkken i sokkeletasjen er ikke byggemeldt.

- 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

Beskrivelse

Fått nabovarsel på hus i hagen i Ullins veg 42. Vi hadde ingen innsigelser da vi vurderte det som ubetydelig for vår eiendom.

- 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

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edmund Unsgård	4edd6edfca1413a1e85cab	27.05.2025	Signer authenticated by One time code
	13cc95ce0da64dc564	12:51:53 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Thue Unsgård	842568c5e61ddabdcfdffe	27.05.2025	Signer authenticated by One time code
	161d59a27712919710	12:58:50 UTC	

- 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>



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Ullins veg 44

7033 TRONDHEIM

5001/78/0/91/0/0

Rapportdato

28.05.2025

TG 0		1
TG 1		3
TG 2		19
TG 3		1
TG IU		0

ULLINS VEG 44 - 5001/78/0/91/0/0

Befaring utført den 20.05.2025 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten 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

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

ULLINS VEG 44 - 5001/78/0/91/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



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 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

ULLINS VEG 44 - 5001/78/0/91/0/0



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 levetid 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 befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Ullins veg 44 , 7033, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/78/0/91/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1965 Kilde: Eiendomsverdi.no

Tomt: 1 672.40 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Edmund Unsgård, Ingrid Unsgård

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig oppført i en etasje over sokkel. Hovedkonstruksjonen over grunnmur oppført i vanlig bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med stående dels liggende trekledning. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Taket har saltaksform og er dekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen forutom bad i sokkel som fremstår utett og må påregnes snarlig oppgradering. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderober eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Taket ble visuelt kontrollert ifra stige ved takfot.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Carport og bod etablert i 1981 Boligen gjennomgikk store oppgraderinger i perioden 1995-1997 med etablering av tilbygg, ombygging og modernisering. - Arealet ble utvidet med 21 kvm + hagebod. - All kledning ble skiftet ut forutom et lite område på vestveggen. - Huset ble etterisolert med 5 cm. - Vinduer skiftet. - Takstein ble malt. - Ny Peisinnsats 2004 - Hovedbad fra 2008 - Ny terrassedør og vindu på husets vestvegg 2012 - Nytt kjøkken i 2016 i 1 etasje - Nye stikkledninger for vann og avløp inn til husveggen i 2017

Øvrig informasjon om oppdraget

Carport/bod er kun arealmålt og ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.



Areal/oppmåling

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

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

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

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom 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.

Sokkel			
Primærrom 82 m ²	Sekundærrom 38 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 120 m ²	BTA 132 m ²
Beskrivelse primærrom Entré/gang, stue m/trapp, gang, gang, wc, kjøkken, bad, vindfang og to soverom.		Beskrivelse sekundærrom Fem boder.	

Etasje 1			
Primærrom 142 m ²	Sekundærrom 9 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 151 m ²	BTA 166 m ²
Beskrivelse primærrom Stue/spisestue, kjøkken, vaskerom/arbeidsrom, bad, gang og tre soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	

Totalt areal			
Primærrom 224 m ²	Sekundærrom 47 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 271 m ²	BTA 298 m ²

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bod med inngang fra utsiden er medregnet i arealoppmålingen. Bod ved carport er ikke medregnet i arealoppmålingen.

ULLINS VEG 44 - 50017870/9-1/0/0

Sokkel			
BRA-i 120 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, stue m/trapp, gang, gang, wc, kjøkken, bad, vindfang, to soverom og fem boder.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Etasje 1			
BRA-i 142 m ²	BRA-e 9 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 39 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue/spisestue, kjøkken, vaskerom/arbeidsrom, bad, gang og tre soverom.	Beskrivelse av BRA-e Utvendig bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

Bod i carport			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 7 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Sum areal			
BRA-i 262 m ²	BRA-e 16 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 39 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 278 m ²			

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



Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren er oppført i sementblokker, Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekkes i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder. Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen. TG 2 settes for alder. Bygningsdelen har oppnådd en alder hvor det er påregnelig med hyppigere vedlikeholdsintervaller.

Drenering: Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig fuktsikring er trolig i form av gudgrong(asfaltmaling) som var vanlig byggemetode på etableringstidspunktet. Mangelfull fuktsikring (beslag)observeres rundt kjellervindu noe som er uheldig og vil medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen med påfølgende skadeutvikling. Det ble ved fuktsøk på fritt eksponerte murflater indikert forhøyede fuktverdier på gulv og i nedre del av vegger. Dette kan være tegn på kappilært fuktopptrekk da det ikke var normal praksis med fuktsperre under gulvstøp på etableringstidspunktet men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i drenering. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt eller er begrenset. Tiltak for redrenering kan ikke utelukkes. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå videre fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Kappilært fuktopptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre i grunn på etableringstidspunktet. Det ble ved fuktsøk indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger noe som er tegn på kappilært fuktopptrekk men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i utvendig fuktsikring. Ytterligere undersøkelser anbefales. Rom i kjeller/sokkel har fritt eksponerte murflater mot terreng idag, ved bruksendring(innredning)/utforing av vegger i sokkel må tiltak ifm fuktsperre i grunn og drenering påregnes. TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner. Tiltak anbefales.

Yttervegger / fasader: Utvendige fasader er kledd med stående dels liggende trekledning i gavelvegger. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det er benyttet treklosser som musesperre. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det bemerkes at det er benyttet fugeskum i overgang grunnmur og vegg, dette er ikke anbefalt for tetting. Tiltak anbefales. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Stedvis bærer liggende kledning preg av elde og slitasje. Utskifting/vedlikehold av deler av liggende trekledning må påregnes. Stående trekledning fremstår i god beskaffenhet. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Vinduer / dører: Vinduer har 2-lags glass, vinduer fremstår med stedvis med slitasje for alder. Noe sprekker og slitasje observeres stedvis på omramninger og karmen på enkelte vinduer. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Ytterdører og balkongdører. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres noe harde pakninger på eldre balkongdører. Utover det ble det ikke registrert vesentlige avvik. TG2 er gitt pga alder/slitasje på eldre vinduer og dører, vedlikehold/utskifting av eldre vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Terrasse: Treramme i impregnerte materialer med spaltegulv anlagt rett på mark av sand. Det registreres noe skjevheter på terrasse, avvik ble ikke nivvelert med laser. Det registreres manglende rekkverk på utvendige trapper. Tiltak anbefales. TG 2 settes for alder/slitasje og påviste avvik. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. 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.

Takkonstruksjon: Tilkomst til kaldloft er via loftluke med stige og via tilbygd bod. Det gjøres oppmerksom på at ikke hele kaldloftet ble innsisert grunnet manglende tilkomst. Taket er oppført med plassbygde w-taksperrer med taktro over. Ved etablering av tilbygd del ble det etablert taksperrer over opprinnelig takkonstruksjon. Ved visuell kontroll av kaldloft registreres det stedvis fuktskjolder på undertak, ved fuktsøk ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Ukjent årsak, ytterligere undersøkelser og overvåking over tid anbefales. Selger opplyser at disse merkene har vært der siden de kjøpte boligen. Kaldloftet ventileres via luftespalter i raftekasser og gjennomstrømningsventiler på gavelvegger. Det bemerkes at isolasjon ved raft tetter delvis ut mot raft noe som begrenser ventileringen av kaldloftet, dette er uheldig og kan medføre tidvis kondensering på loftet. Det er ukjent om det er etablert moderne dampsperre mot underliggende 1.etg, noe som gjør at man vil ha større grad av luftlekkasje fra oppholdsrom opp mot loft. Det ble registrert noe sverte i taktro som kan komme av at det tidvis kondenserer på loft. Ved visuell kontroll av bod registreres det synlige fuktmerker i undertaket og på sperrene. Ved fuktsøk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier på befaringdagen. Selger opplyser at dette skjedde for ti år siden og det skyldtes utett overgang da det ved spesielt vær kom inn driv av fukt. Dette opplyses å være utbedret og har siden vært tett. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Med bakgrunn i ovenfornevnte og alder på konstruksjonen anbefales det regelmessig kontroll av kaldloft, dette som et forebyggende tiltak.

Taktekking og beslag: Tekkingen er opprinnelig fra byggeåret. Tekkingen har følgelig oppnådd en alder hvor det er påregnelig med hyppigere vedlikehold. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Tekkingen bærer preg av elde og slitasje, det observeres mose på tekkingen. Dette er uheldig og forringer levetiden på tekkingen. Det registreres stedvis værsitasje på luftehatter og beslag på pipe. Det observeres skadet mønestein. TG 2 settes for alder og slitasje. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Det må påregnes utbedringer av undertak, lekting og ytterteking i tiden som kommer.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. TG 2 settes for alder/slitasje.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Toalettet mangler drengåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget susterne er at det etableres en såkalt drengåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Det er mulig å åpne lokk som er etablert over susterne for inspeksjon, dette er likevel ikke en godkjent løsning da dette må sjekkes ofte. Det observeres at avløpsrør i gulv ikke har tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer. Det er benyttet glassbyggerstein i det som betraktes som våtsone, dette er uheldig og kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen. Membran/tettesjikt på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannrør av plast og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utover noe krakelering i servant ble det ikke registrert vesentlige skader utover normal brukslitasje på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. TG 2 settes for naturlig avtrekk og krakelering i servant.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Peisinnsetts på stue i 1 etasje og åpen peis på stue i sokkel. Sotluke er etablert i sokkel. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mangler heldekkende beslag på pipegjennomføring over taket. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

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

ovennevnte observasjoner.

Trapp via vaskerom: Trapp i åpen utførelse av tre. Det bemerkes manglende håndløper og at lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Vaskerom: Vaskerom har belegget på gulv, malte plater på vegger. Takplater i himling. Noe knirk bemerkes i gulvet. Det er etablert et soilsluk fra byggeåret. Gulvbelegg er klemt nede med klemring. Det bemerkes underdimensjonert fall på gulv, totalt måles det en høydeforskjell på 5 mm. Lekkasjesikring er ikke ivarettatt. Eventuelle lekkasjevann kan nå tilstøtende rom før det når sluk. Det er ikke etablert avtrekk i rommet. Rommet innehar røropplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Rommet tilfredsstiller ikke krav til tett våtrom. Det anbefales etablert waterguard med føler på gulv, dette gjør at vanntilførselen stenges av ved en eventuell lekkasje. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Wc: Toalett har laminat på gulv, malte murvegger. Takplater i himling. Ingen vesentlige skader utover normal brukslitasje observeres på overflatene. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Innehar: Vegghengt servant med og gulvmontert toalett. Toalett er stabilt festet, spylefunksjonen fungerte som normalt, god avrenning på avløpet. Rommet ventileres via naturlig avtrekk, det er ingen tegn til tilluft i rommet. TG 2 settes for manglende ventilering av rommet.

VVS: Vannrør av plast/kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Stengekran for tappevannet er etablert på bod i kjeller. Rørstokk for rør i rør systemet er plassert på bod i kjeller. Det bemerkes at det ikke er etablert skap eller sikker avrenning i tilfelle det skulle oppstå lekkasje på rør-anlegget. Det anbefales etablert waterguard med lekkasjestopper som stenger av vannet ved en eventuell lekkasje på røranlegget. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i ovennevnte observasjoner og alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

ULLINS VEG 44 - 5001/78/0/91/0/0

1

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad i sokkel: Badet har flis på gulv, malt mur på vegger. Takplater i himling. Det bemerkes en del bom hulrom under flis. Rommet innehar servant med innredning, dusjnische med glassdører og dusjgarnityr på vegg. Vannrør av kobber og plastavløp. Sluket er et soilsluk fra byggeår, synlige rustdannelser observeres i sluket. Ved visuell kontroll av sluk registreres det ingen tegn til membran eller tettesjikt. Våtrommet tilfredsstiller ikke krav til tett våtrom. TG 3 settes da det ikke er etablert tettesjikt i rommet. En oppgradering av badet er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Oversendt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

27.05.2025

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Sokkel:

- I det som ifølge byggetegninger er benevnt som dusjrom er idag utvidet ved å benytte areal fra det som er benevnt som te-kjøkken. Det er også etablert et ekstra rom som idag brukes som bod ved å ta i bruk deler av arealet på det som er tegnet inn som te-kjøkken.

- I det som idag brukes som kjøkken er ifølge byggetegninger benevnt som bodareal, Vegg er også forlenget i dette rommet og dør er plassert via bad.

Øvrige rom i sokkel samsvarer uten vesentlige avvik.

Etasje 1:

- I det som ifølge byggetegninger er benevnt som bibliotek og arbeidsrom brukes idag som soverom. Dør inn via spisestue til bibliotek er kledd igjen.

- I det som er tegnet inn som arbeidsrom utgjør idag et helt rom og benyttes idag som vaskerom/arbeidsrom. Skråvegg som er tegnet inn er ikke etablert.

Øvrige rom samsvarer uten vesentlige avvik.

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er innhentet kommunale dokumenter. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 1 februar 1965.

Det foreligger ingen ferdigattest fra kommunepakken.

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:

Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmuren er oppført i sementblokker, Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekkes i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

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

TG 2 settes for alder. Bygningsdelen har oppnådd en alder hvor det er påregnelig med hyppigere vedlikeholdsintervaller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Kommentar:

Utvendig fuktsikring er trolig i form av gudgrong (asfaltmaling).

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Kommentar:

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

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Tilkoblet oppstikk fra grunn.

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

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

Utvendig fuktsikring er trolig i form av gudgrong(asfaltmaling) som var vanlig byggemetode på etableringstidspunktet. Mangelfull fuktsikring (beslag)observeres rundt kjellervindu noe som er uheldig og vil medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen med påfølgende skadeutvikling. Det ble ved fuktsøk på fritt eksponerte murflater indikert forhøyede fuktverdier på gulv og i nedre del av vegger. Dette kan være tegn på kappilært fuktopptrekk da det ikke var normal praksis med fuktsperre under gulvstøp på etableringstidspunktet men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i drenering. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt eller er begrenset. Tiltak for redrenering kan ikke utelukkes.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.



Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

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?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Det registreres noe saltsutslag på fritt eksponerte murflater.

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot terreng da vegger mot terreng er av mur. Det ble ved fuktsøk på overflater indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger og på gulv.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Ventiler i grunnmur.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltsutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fuktilgang og det anbefales og la grunnmur få stå videre fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Kappilært fuktopptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre i grunn på etableringstidspunktet. Det ble ved fuktsøk indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger noe som er tegn på kappilært fuktopptrekk men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i utvendig fuktsikring. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Rom i kjeller/sokkel har fritt eksponerte murflater mot terreng idag, ved bruksendring(innredning)/utføring av vegger i sokkel må tiltak ifm fuktsperre i grunn og drenering påregnes.

TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner. Tiltak anbefales.

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:

All kledning forutom lite område på vestvegg ble skiftet ut i perioden 1995-1997.

Fasade

Stående trekledning, Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Utvendige fasader er kledd med stående dels liggende trekledning i gavelvegger. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det er benyttet treklosser som musesperre. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det bemerkes at det er benyttet fugeskum i overgang grunnmur og vegg, dette er ikke anbefalt for tetting. Tiltak anbefales.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Stedvis bærer liggende kledning preg av elde og slitasje. Utskifting/vedlikehold av deler av liggende trekledning må påregnes. Stående trekledning fremstår i god beskaffenhet. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold.

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

Levetid:

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

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

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdør av tre

Skyvedørsbalkongdør av tre med 2-lags glass.

Balkongdør av tre med 2 og 3-lags glass

Innvendige dører med finert glatt utførelse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 1984, 1994, 1995 og 2012.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

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

Ytterdører og balkongdører. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres noe harde pakninger på eldre balkongdører. Utover det ble det ikke registrert vesentlige avvik.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Treramme i impregnerte materialer med spaltegulv anlagt rett på mark av sand. Det registreres noe skjevheter på terrasse, avvik ble ikke nivvelert med laser. Det registreres manglende rekkverk på utvendige trapper. Tiltak anbefales.

TG 2 settes for alder/slitasje og påviste avvik. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk ble målt til å være 89 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

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:

Kaldloft

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Tilkomst til kaldloft er via loftluke med stige og via tilbygd bod. Det gjøres oppmerksom på at ikke hele kaldloftet ble inspisert grunnet manglende tilkomst. Taket er oppført med plassbygde w-taksperrer med taktro over. Ved etablering av tilbygd del ble det etablert taksperrer over opprinnelig takkonstruksjon. Ved visuell kontroll av kaldloft registreres det stedvis fuktskjolder på undertak, ved fuktsøk ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Ukjent årsak, ytterligere undersøkelser og overvåking over tid anbefales. Selger opplyser at disse merkene har vært der siden de kjøpte boligen.

Kaldloftet ventileres via luftespalter i raftekasser og gjennomstrømningsventiler på gavelvegger. Det bemerkes at isolasjon ved raft tetter delvis ut mot raft noe som begrenser ventileringen av kaldloftet, dette er uheldig og kan medføre tidvis kondensering på loftet. Det er ukjent om det er etablert moderne dampsperre mot underliggende 1.etg, noe som gjør at man vil ha større grad av luftlekkasje fra oppholdsrom opp mot loft. Det ble registrert noe sverte i taktro som kan komme av at det tidvis kondenserer på loft.

Ved visuell kontroll av bod registreres det synlige fuktmerker i undertaket og på sperrene. Ved fuktsøk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Selger opplyser at dette skjedde for ti år siden og det skyldtes utett overgang da det ved spesielt vær kom inn driv av fukt. Dette opplyses å være utbedret og har siden vært tett.

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

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:

Takstein ble malt i perioden 1995-1997

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Via stige

Taktekking:

Takstein

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

Ja

Kommentar:

Det bemerkes at det ikke er etablert heldekkende pipebeslag. Luftehatt bærer preg av elde og slitasje.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Noe etterslep på vedlikehold observeres på gavelbord/vindskier.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Tekkingen er opprinnelig fra byggeåret. Tekkingen har følgelig oppnådd en alder hvor det er påregnelig med hyppigere vedlikehold. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Tekkingen bærer preg av elde og slitasje, det observeres mose på tekkingen. Dette er uheldig og forringer levetiden på tekkingen. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe. Det observeres skadet mønestein.

TG 2 settes for alder og slitasje. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Det må påregnes utbedringer av undertak, lekting og ytterteking i tiden som kommer.

Levetid:



Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.



Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.



Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.



Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

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

Type renner/nedløp:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

TG 2 settes for alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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



Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er fra 2008.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Elektrisk og rør arbeid utført av firma. Tettesjikt, flis og baderomsplater er utført på egeninnsats.

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 er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Kanting på gulvflis observeres. (Høydeforskjeller mellom flis) Det bemerkes at det er etablert glassbyggerstein i våtsone.

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 25 mm totalt. Det bemerkes at nedslagsfelt ikke har tilstrekkelig fall i mot sluk, svaber må påregnes.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

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

Levetid:

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

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen. Badekar er tilkoblet lukket avløp.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Det er mulig å åpne lokk som er etablert over sistene for inspeksjon, dette er likevel ikke en godkjent løsning da dette må sjekkes ofte.

Det observeres at avløpsrør i gulv ikke har tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer. Det er benyttet glassbyggerstein i det som betraktes som våtsone, dette er uheldig og kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen. Membran/tettesjikt på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Levetid:

- ❗ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ❗ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ❗ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ❗ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- ❗ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Naturlig avtrekk, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Vannrør av plast og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Utover noe krakelering i servant ble det ikke registrert vesentlige skader utover normal brukslitasje på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

TG 2 settes for naturlig avtrekk og krakelering i servant.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Ja

Kommentar:

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Som et fuktsikringstiltak anbefales det etablert tett dusjkabinett.

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

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Teglsteinspipe fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Peisinnsats på stue i 1 etasje og åpen peis på stue i sokkel. Sotluke er etablert i sokkel. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mangler heldekkende beslag på pipegjennomføring over taket.

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

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

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?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Følgende rom ble kontrollert: Stue, spisestue og kjøkken, det registreres et måleavvik på 5 mm. Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

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

Nei

Kommentar:

Rekkverk er noe lavere enn dagens krav, det bemerkes manglende håndløper på vegg og at lysåpninger for store.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

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

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakking av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

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

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

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg. Lysåpninger i rekkverk er for store.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Trapp i åpen utførelse av tre. Det bemerkes manglende håndløper og at lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakking av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

ULLINS VEG 44 - 5001/78/0/91/0/0

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerom har belegg på gulv, malte plater på vegger. Takplater i himling. Noe knirk bemerkes i gulvet. Det er etablert et soilsluk fra byggeåret. Gulvbelegg er klemmt nede med klemring. Det bemerkes underdimensjonert fall på gulv, totalt måles det en høydeforskjell på 5 mm. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt. Eventuelle lekkasjevann kan nå tilstøtende rom før det når sluk. Det er ikke etablert avtrekk i rommet. Rommet innehar røropplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Rommet tilfredsstiller ikke krav til tett våtrom. Det anbefales etablert waterguard med føler på gulv, dette gjør at vanntilførselen stenges av ved en eventuell lekkasje.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Badet har flis på gulv, malt mur på vegger. Takplater i himling. Det bemerkes en del bom hulrom under flis. Rommet innehar servant med innredning, dusjnisje med glassdører og dusjgarnityr på vegg. Vannrør av kobber og plastavløp. Sluket er et soilsluk fra byggeår, synlige rustdannelser observeres i sluket. Ved visuell kontroll av sluk registreres det ingen tegn til membran eller tettesjikt. Våtrommet tilfredsstiller ikke krav til tett våtrom.

TG 3 settes da det ikke er etablert tettesjikt i rommet. En oppgradering av badet er påregnelig.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Totalvurdering****Kommentar:**

Toalett har laminat på gulv, malte murvegger. Takplater i himling. Ingen vesentlige skader utover normal brukslitasje observeres på overflatene.

Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Innehar: Vegghengt servant med og gulvmontert toalett. Toalett er stabilt festet, spylefunksjonen fungerte som normalt, god avrenning på avløpet.

Rommet ventileres via naturlig avtrekk, det er ingen tegn til tilluft i rommet.

TG 2 settes for manglende ventilering av rommet.



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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og heltre benkeplate. Flis på vegg over benkeplate.

Integreerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Ventilator

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**Kommentar:**

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

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.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. TG 2 det anbefales etablert mekanisk avtrekk.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

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**Kommentar:**

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

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

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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 ventilerings av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Berederen er datert 1986 og rommer 300 liter. Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast/kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Stengekran for tappevannet er etablert på bod i kjeller. Rørstokk for rør i rør systemet er plassert på bod i kjeller. Det bemerkes at det ikke er etablert skap eller sikker avrenning i tilfelle det skulle oppstå lekkasje på rør-anlegget. Det anbefales etablert waterguard med lekkasjestopper som stenger av vannet ved en eventuell lekkasje på røranlegget.

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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 bod/ teknisk rom i sokkel.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

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

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at det ikke foreligger komplett dokumentasjon på anlegget.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Manglende dokumentasjon på anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker. Det foreligger ikke komplett dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

Øvrig info:

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

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

Bilde

Bilde av sikringska

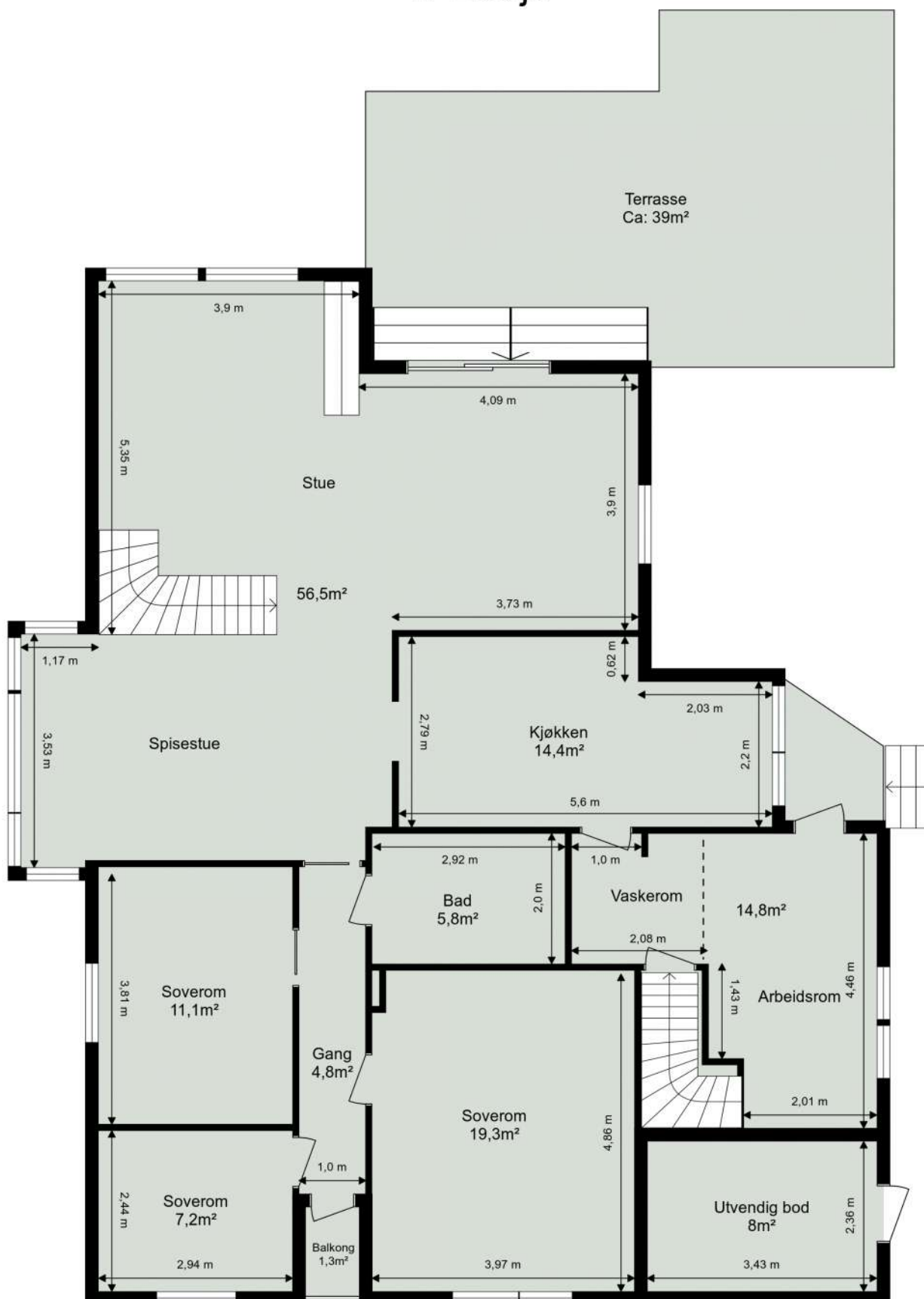
Ullins veg 44 Sokkel



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

Ullins veg 44

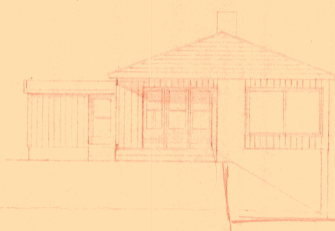
1. Etasje



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



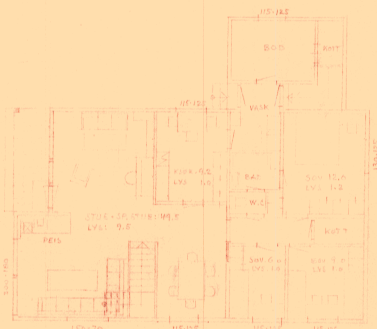
FASADE 1.



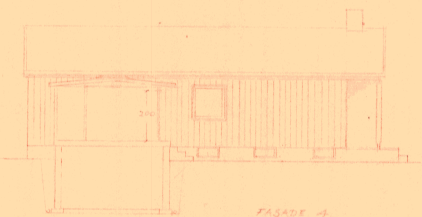
FASADE 2.



FASADE 3.



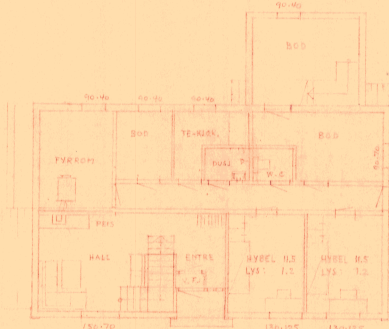
PLAN



FASADE 4.



SNITT



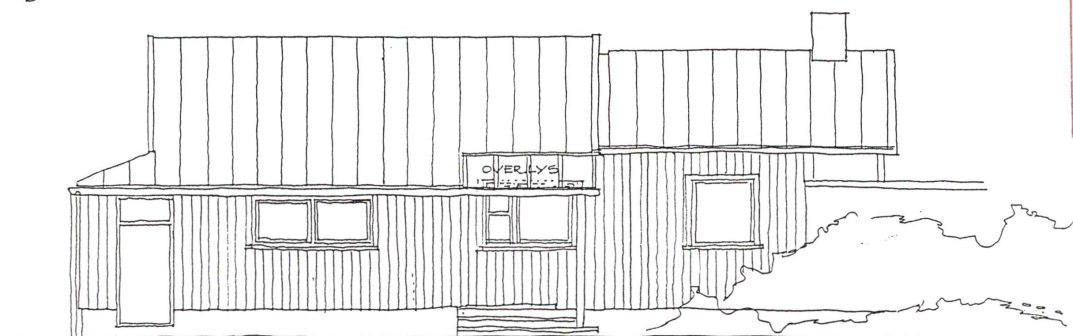
SOPPELÉTALE

SYD

Sak no. 6405.2
24.02.1994

hentet
25 FEBRUAR
Bygn. ark. for 224/94

ENERGIBES TARI PER HULLING
ULLING VEG 44.
BUSTVINE NR. 115 A 1100
HAROLD RILDE
RAPPORT NR. 115 A 1100
1726V

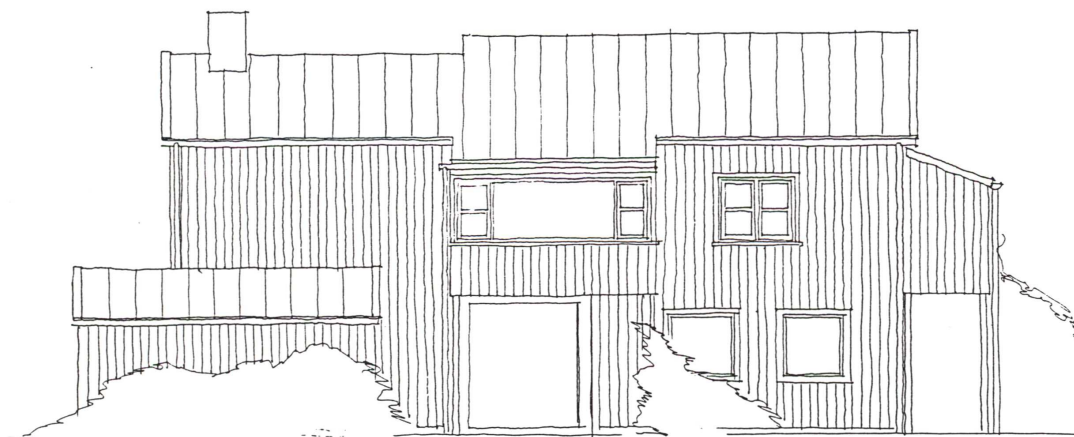


TRONDHEIM KOMMUNE	
Avd.	AVDELING BYUTVIKLING
BU	Saksj
07 JUL 1985	300
Reg.nr.	0539/12
Journalnr.	

UNSGÅRD
ULLINS VEG 44

TILBYGG
FASADE NORD
MÅL 1:100

TRONDHEIM 01.07.95
HANS MFI HIKS CIV ARV MNAT



TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd.	SØKJ
BU	SUC
07 JUL 1995	
Reg.nr	Journalnr 9539712

UNSGÅRD
ULLINS VEG 44

TILBYGG
FASADE SØR
MÅL 1:100

TRONDHEIM 01.07.95
HANS MELHUS SIV ARK MNAL



TRONDHEIM KOMMUNE	
Avd.	BY
AVDELING BYUTVIKLING	
Reg.nr	07 JUL 1995
Saksj	300
Journ.nr	8559712.

UNSGÅRD
ULLINS VEG 44

TILBYGG
FASADE ØST
MÅL 1:100

TRONDHEIM 01.07.95
HANS MELHUS SIV ARK MNAL

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Søksl 300
Avg. BU 07 JUL 1995
Reg.nr.
Journ.nr.

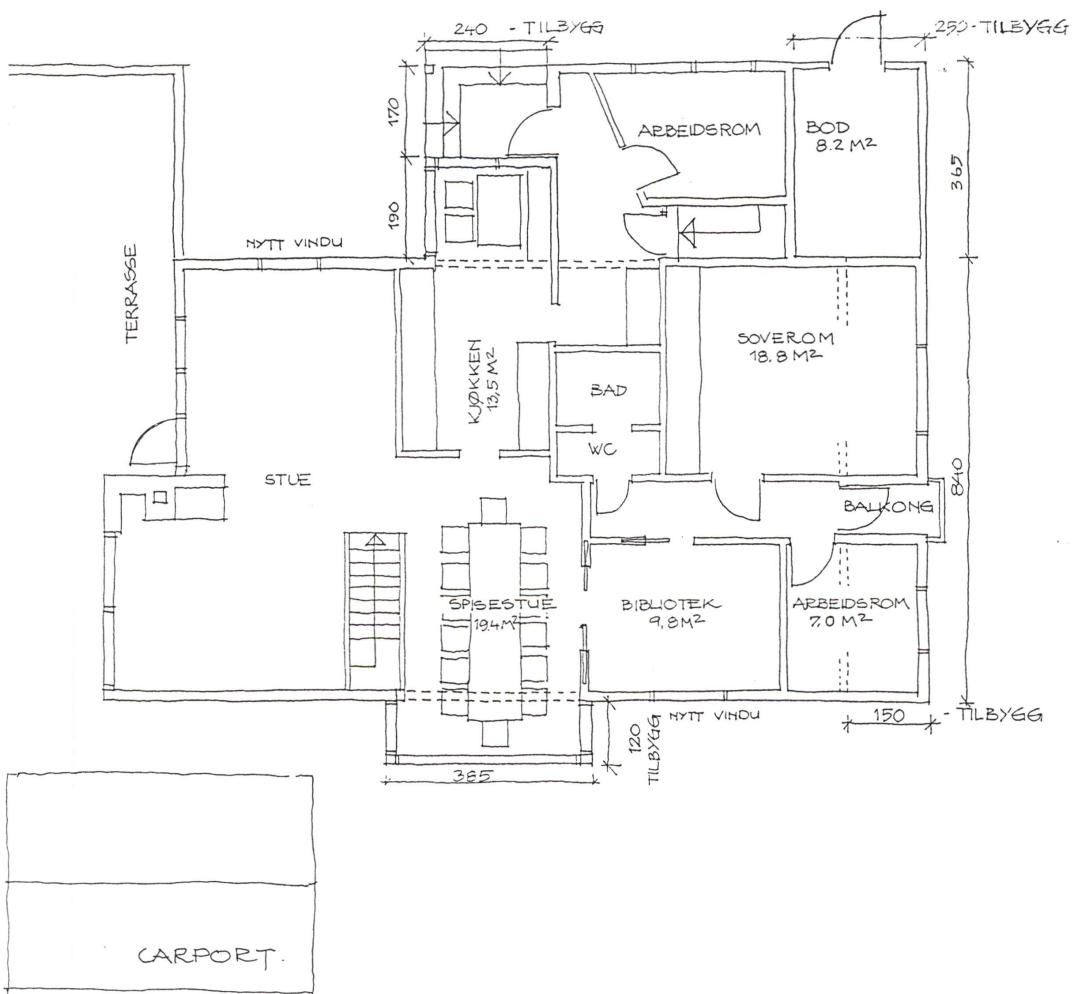
9559/12



UNSGÅRD
ULLINS VEG 44

TILBYGG
FASADE VEST
MÅL 1:100

TRONDHEIM 01.07.95
MANIC MET HIR CIV/ADK/UNT/61

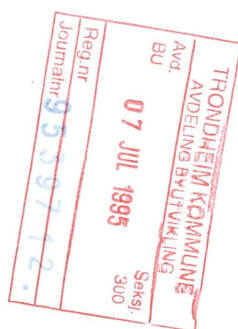
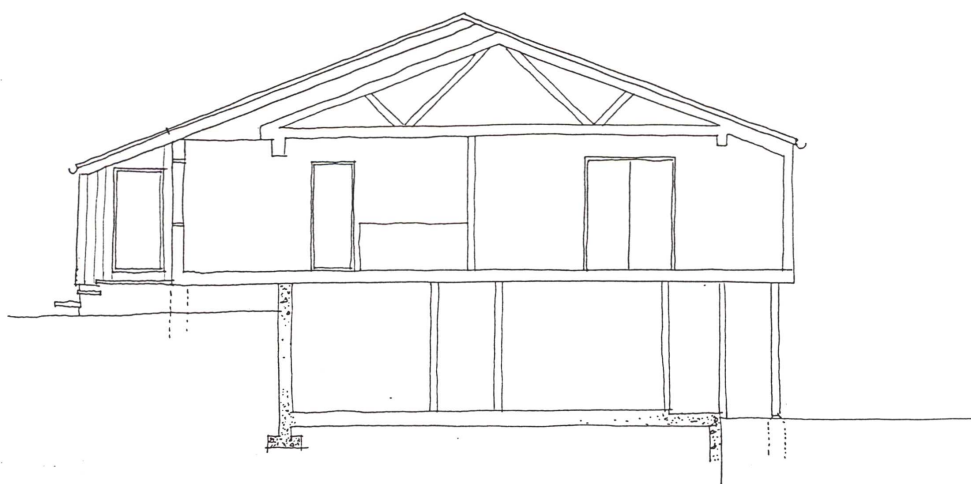


Reg.nr.	Journalnr.
07 JUL 1985	9539712.1
Avd. BU	Seksj. 300
TRONDHEIM KOMMUNE AVDELING BYUTVIKLING	

UNSGÅRD
ULLINS VEG 44

TILBYGG
PLAN 1.ETG
MÅL 1:100

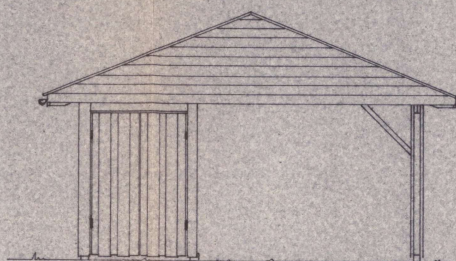
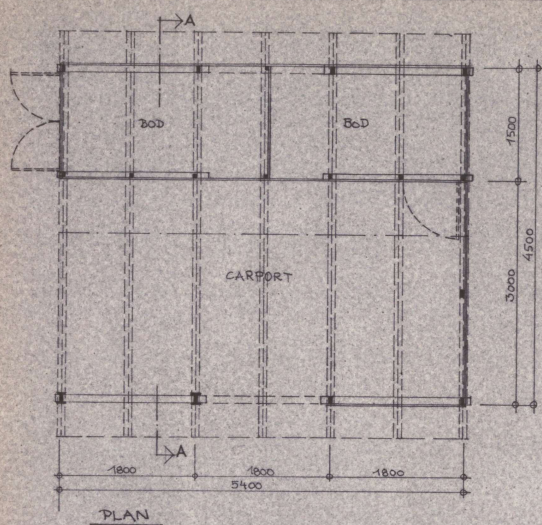
TRONDHEIM 01.07.95
HANS MELHUS SIV.ARK. MNAL



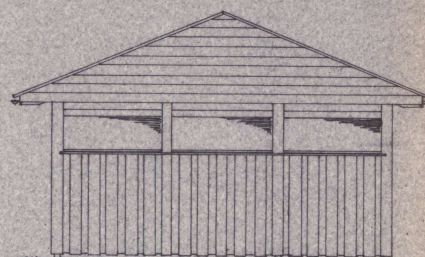
UNSGÅRD
ULLINS VEG 44

TILBYGG
SNITT
MÅL 1:100

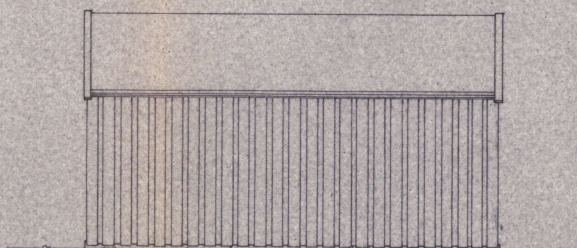
TRONDHEIM 01.07.95
HANS MELHUS SIV ARK MNAL



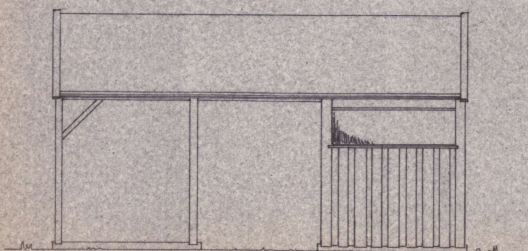
OPPRISS, FREMRE GAUL



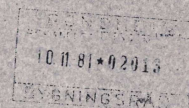
OPPRISS, BAKRE GAUL



OPPRISS, YTRE LANGVEGG i BoD.



OPPRISS, YTRE LANGVEGG i CARPORT
(MOT HUSET)



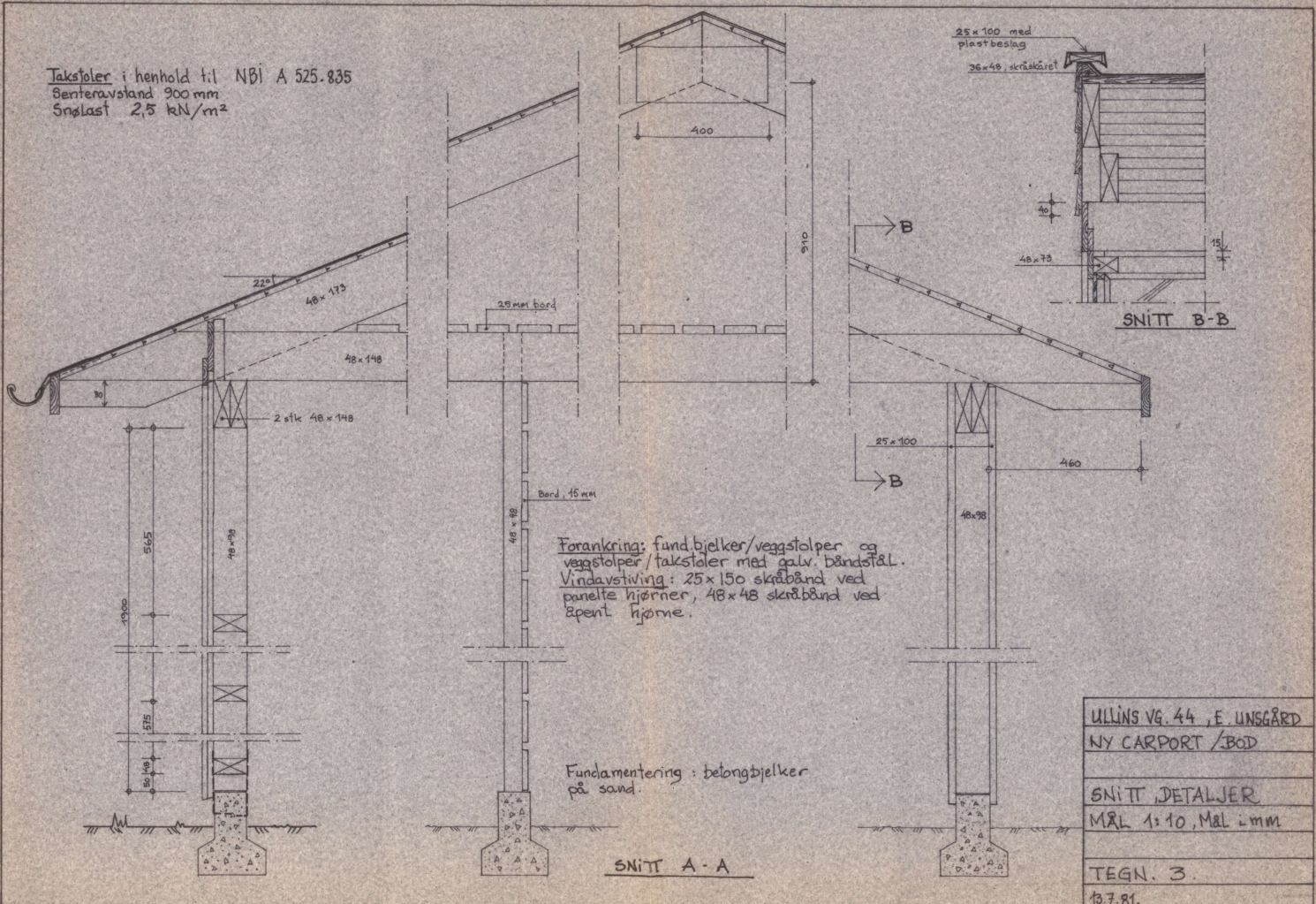
ULLINS VEG 44, E. UNSGÅRD

NY CARPORT / BoD

PLAN, FASADER

M&L 1:50, M&L i mm TEKN. 2 13.7.81

Takstoler i henhold til NBI A 525.835
 Benteravstand 900 mm
 Snølast 2,5 kN/m²



ULLINS VG. 44, E. UNSGÅRD
NY CARPORT /BOD
SNITT DETALJER
MÅL 1:10, Mål i mm
TEGN. 3.
13.7.81.

Per Hollup,
Ullins veg 44,
h e r .

Innflyttingstillatelse er gitt og bruksattest blir utstedt senere.

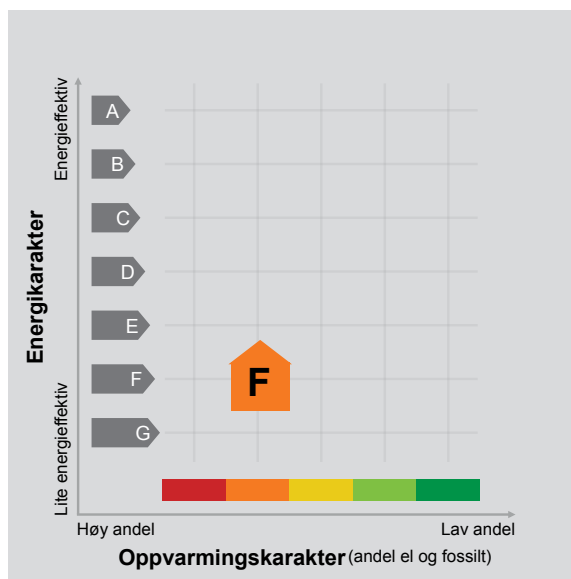
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 1. febr. 1965

Olav Hegge
bygningsskontrollør

ENERGIATTEST



Adresse	Ullins veg 44
Postnummer	7033
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	182379727
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127031
Dato	27.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Isolering av gulv mot grunn

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1965
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 271
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





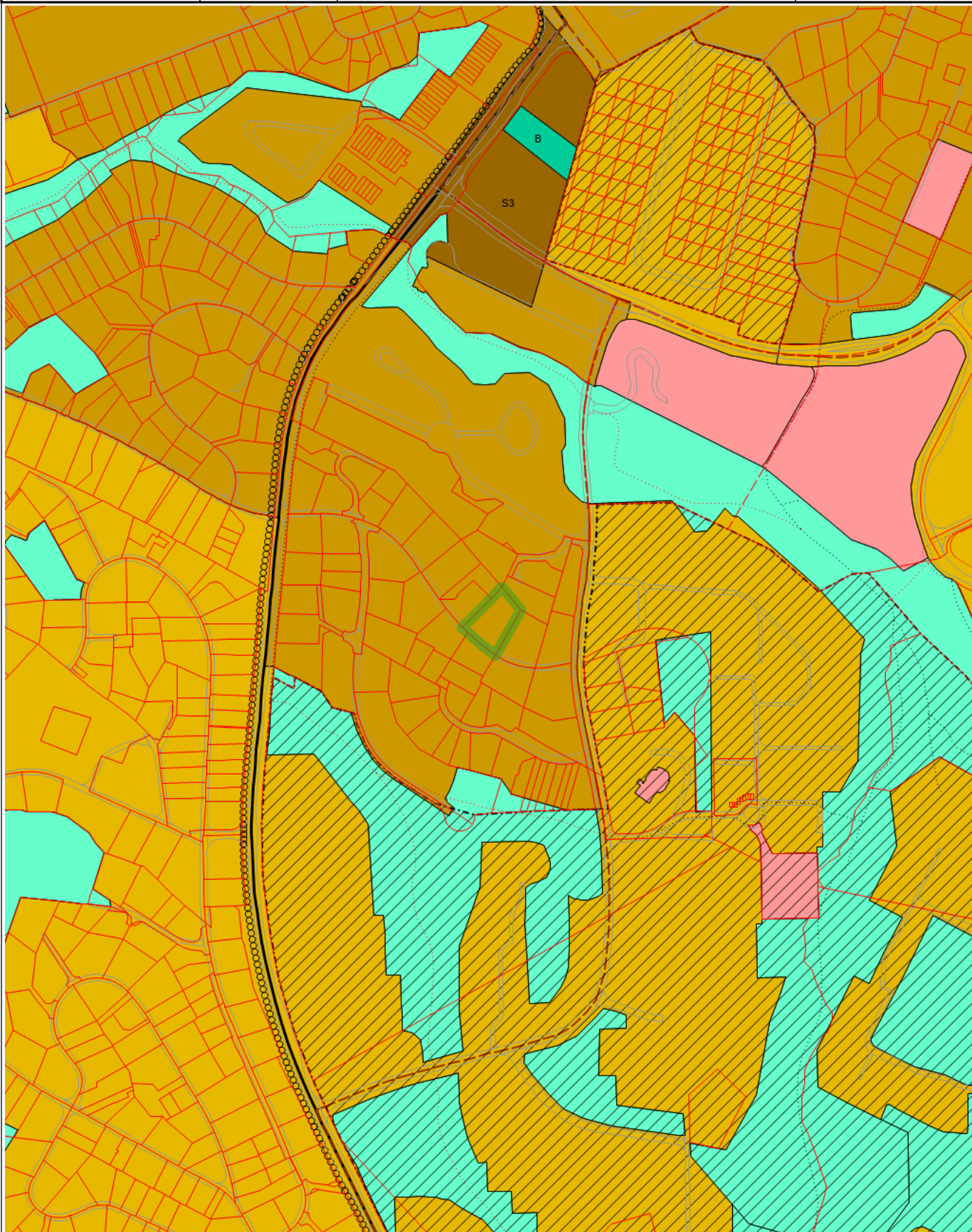
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 78	Bnr: 91	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ullins veg 44 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase		Hovedveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur				



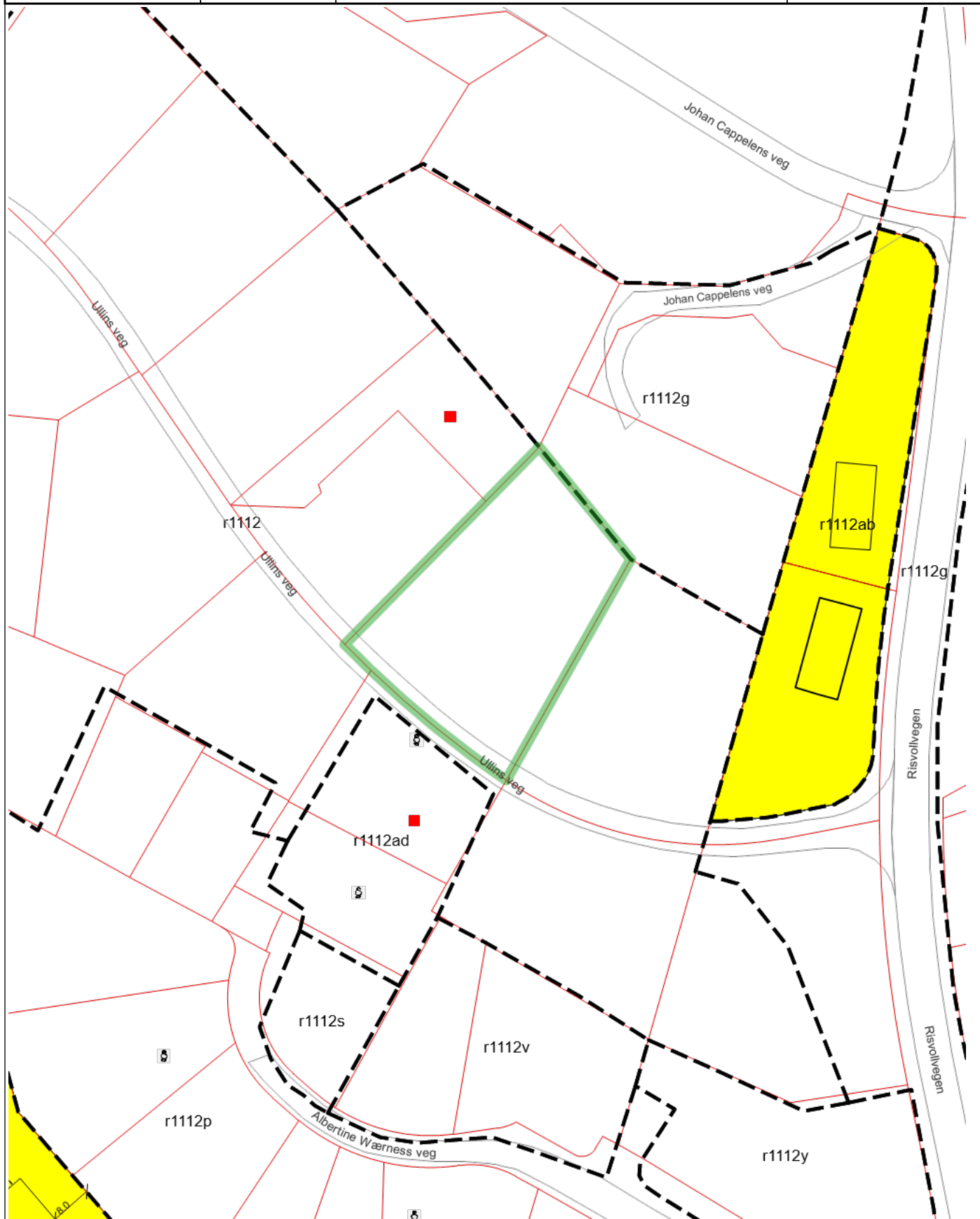
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 78	Bnr: 91	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ullins veg 44 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		Avslag dispensasjon		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpGrense		RpFormålGrense
	RpFareGrense				Regulert tomtegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane		Regulert parkeringsfelt		Måle- og avstandslinje
	Særskilt angitt fare		Bolig		Turveg
	Felles avkjørsel		Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - grøntareal

Ullins veg 44

Nabolaget Østre Hoeggen/Risvollan nordre - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Sollia	2 min
Linje 11, 51, 115	0.2 km
Lerkendal stasjon	6 min
Linje R70	3 km
Trondheim S	13 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	5.8 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Steindal skole (1-7 kl.)	5 min
326 elever, 17 klasser	0.5 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.)	16 min
462 elever, 26 klasser	1.4 km
Utleira skole (1-7 kl.)	17 min
481 elever, 25 klasser	1.5 km
Hoeggen skole (8-10 kl.)	7 min
449 elever, 28 klasser	0.6 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	16 min
400 elever, 22 klasser	1.4 km
Strinda videregående skole	8 min
1150 elever, 17 klasser	3.6 km
Trondheim Katedralskole	10 min
600 elever, 21 klasser	4.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

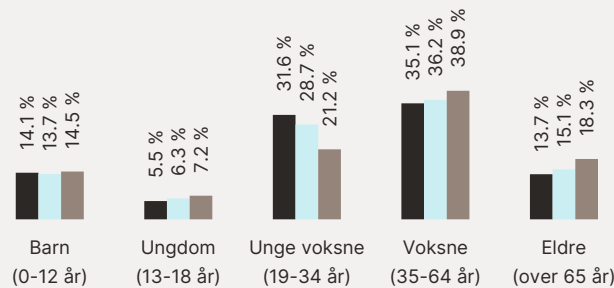


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Hoeggen/Risvollan n...	889	511
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sollia barnehage (1-5 år)	6 min
53 barn	0.5 km
Risvollan barnehage (1-5 år)	7 min
71 barn	0.6 km
Vestlia barnehage (1-5 år)	9 min
88 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Mega Nardo	7 min
Post i butikk	0.6 km
Bunnpris Vestlia	10 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 91/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

- Risvollan aktivitetsområde
Ballspill, fotball, frisbeegolf, lek, mm...

5 min

0.4 km
- Steindal skole
Aktivitetshall, ballspill

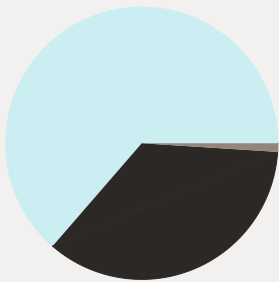
5 min

0.5 km
- TrenHer Nardo

15 min
- TrenHer Moholt

5 min

Boligmasse

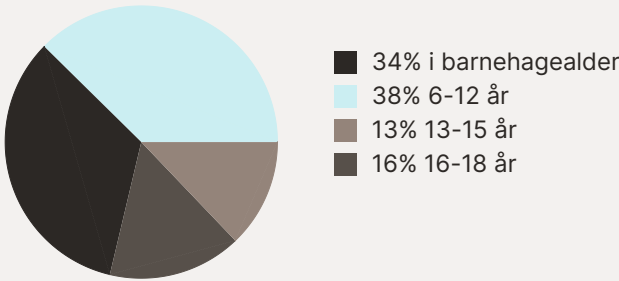


- 35% enebolig
- 63% blokk
- 1% annet

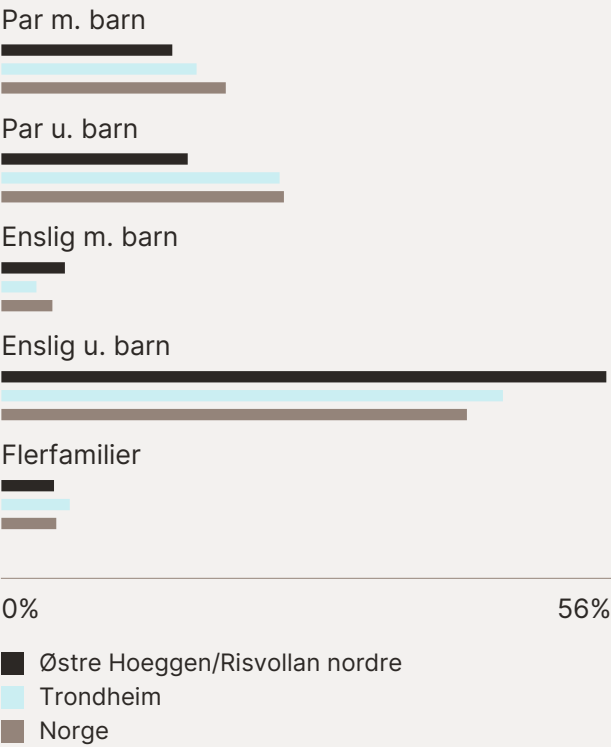
Varer/Tjenester

- Nardo centeret 8 min
- Boots apotek Nardo 8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

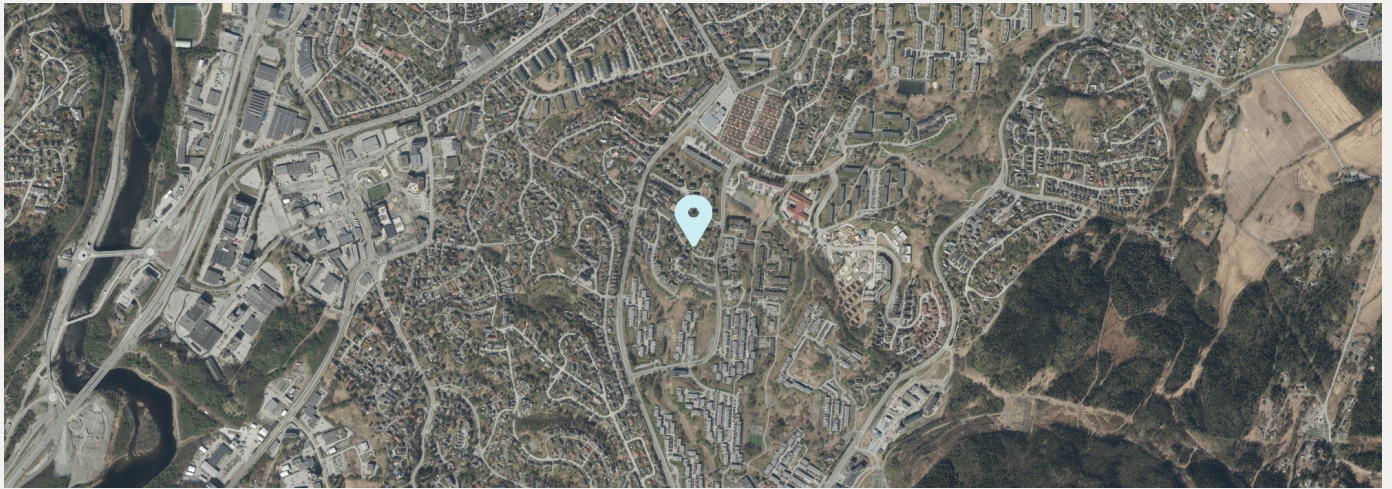


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Ullins veg 44

Nabolaget Østre Hoeggen/Risvollan nordre - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Sollia	2 min
Linje 11, 51, 115	0.2 km
Lerkendal stasjon	6 min
Linje R70	3 km
Trondheim S	13 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	5.8 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Steindal skole (1-7 kl.)	5 min
326 elever, 17 klasser	0.5 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.)	16 min
462 elever, 26 klasser	1.4 km
Utleira skole (1-7 kl.)	17 min
481 elever, 25 klasser	1.5 km
Hoeggen skole (8-10 kl.)	7 min
449 elever, 28 klasser	0.6 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	16 min
400 elever, 22 klasser	1.4 km
Strinda videregående skole	8 min
1150 elever, 17 klasser	3.6 km
Trondheim Katedralskole	10 min
600 elever, 21 klasser	4.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

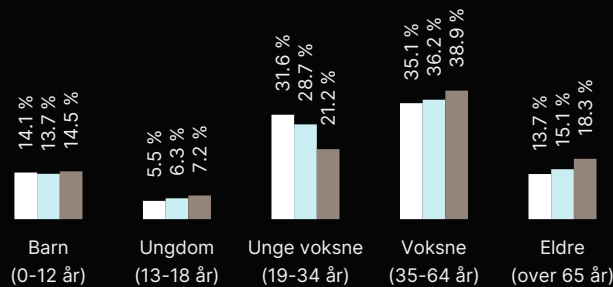


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Hoeggen/Risvollan n...	889	511
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sollia barnehage (1-5 år)	6 min
53 barn	0.5 km
Risvollan barnehage (1-5 år)	7 min
71 barn	0.6 km
Vestlia barnehage (1-5 år)	9 min
88 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Mega Nardo	7 min
Post i butikk	0.6 km
Bunnpris Vestlia	10 min



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